

Dieser Leitfaden wurde von einer unabhängigen Drittfirma erstellt.

February 2025

Schweiz – STEUERRECHTLICHE BETRACHTUNG DER KURZZEITIGEN VERMIETUNG

Dieser Leitfaden soll Ihnen einen Überblick über die wichtigsten steuerrechtlichen Aspekte verschaffen, wenn Sie in der Schweiz eine Unterkunft zur kurzzeitigen Vermietung anbieten.

Steuern können kompliziert sein, und es ist wichtig, dass Sie sich über Ihre steuerlichen Verpflichtungen auf dem Laufenden halten und die Steuervorschriften beachten. Die rechtzeitige Erstellung und Einreichung von Steuererklärungen und schliesslich die Zahlung der Steuern liegen in Ihrer Verantwortung.

Wenn Sie eine Privatperson sind, die in der Schweiz eine kurzzeitige Unterkunft anbietet, sollten Sie sicherstellen, dass Sie jede der folgenden Steuerarten verstehen und die Sie betreffende Steuer entrichten:

- Einkommenssteuer
- Vermögenssteuer
- Lokale Tourismusabgaben
- Mehrwertsteuer (MWSt)

Dieser Leitfaden soll Ihnen helfen, auf die wichtigsten Steuerfragen eine Antwort zu finden. Er erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Wir ermutigen Sie, die öffentlichen lokalen Weisungen zu prüfen und unabhängigen Rat von einer qualifizierten Fachperson einzuholen, wenn Sie Unterstützung beim Verständnis Ihrer steuerlichen Pflichten benötigen.

Bitte beachten Sie, dass wir diese Informationen nicht ständig aktualisieren, so dass Sie stets überprüfen sollten, ob sich die Gesetze und Verfahren nicht in letzter Zeit geändert haben.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Airbnb möglicherweise dazu verpflichtet ist, die von den Nutzern der Plattform erzielten Einkünfte zu melden. Falls die von Airbnb gemeldeten Informationen nicht mit den Einkünften übereinstimmen, die Sie in Ihrer jährlichen Einkommensteuererklärung angegeben haben, ist es möglich, dass die Steuerbehörden Ihnen Fragen stellen.

EINKOMMENSSTEUER

Wenn Sie in der Schweiz Einkünfte erzielen, müssen Sie höchstwahrscheinlich Steuern auf diesen Einkünften an die Schweizer Steuerbehörden entrichten. Im Folgenden finden Sie einen kurzen Überblick über die Steuern, die auf Einkünften aus kurzfristiger Vermietung in der Schweiz anfallen können.

Das Steuerjahr in der Schweiz läuft für natürliche Personen vom 1. Januar bis zum 31.

Dezember.

Drei Steuerhoheiten

Einkommenssteuern werden gewöhnlich auf drei verschiedenen Ebenen erhoben: auf Bundesebene, auf kantonaler Ebene und auf Gemeindeebene (wobei die Gemeinden das jeweilige kantonale Steuergesetz befolgen müssen, aber berechtigt sind, innerhalb bestimmten Grenzen ihren eigenen Steuerfuss festzulegen). Die 26 kantonalen Steuergesetze sind harmonisiert, aber die Höhe der Abzüge kann von den Kantonen nach eigenem Ermessen festgelegt werden. Die Einkommenssteuersätze sind auf Bundesebene und in den meisten Kantonen progressiv. Aufgrund der Tarifautonomie der Kantone und Gemeinden sind die Steuersätze von Kanton zu Kanton und von Gemeinde zu Gemeinde aber sehr unterschiedlich (zwischen ca. 22 % und 46 %). Der anwendbare Einkommenssteuersatz wird anhand des weltweiten Einkommens festgelegt.

Sie unterliegen in erster Linie der Einkommens- und Vermögenssteuer an dem Ort, an dem Sie steuerlich ansässig sind. Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen unterliegen jedoch der Einkommens- und Vermögenssteuer an dem Ort, an dem sich das Objekt befindet. Befindet sich also die Immobilie, aus dem Ihre Einkünfte stammen, in einem anderen Kanton oder Land als demjenigen, in dem Sie steuerlich ansässig sind, ist eine interkantonale oder internationale Steuerauscheidung erforderlich.

Schweizer Vorschriften für kurzfristige Mieteinnahmen

Grundsätzlich gelten Einkünfte aus kurzfristigen Vermietungen als Vermögenseinkommen oder unter bestimmten Umständen als Einkommen aus selbständiger Tätigkeit. Die Vermietung wird als selbständige Tätigkeit angesehen, wenn diese über die reine private Vermögensverwaltung hinausgeht. Wenn jedoch nur eine geringe Anzahl von Zimmern, Wohnungen oder Häusern vermietet wird und keine umfangreiche Tätigkeit des Eigentümers oder Dritter vorliegt, wird die Vermietung in der Regel als private Vermögensverwaltung betrachtet. Eine umfangreiche Tätigkeit des Eigentümers kann aus zusätzlichen Dienstleistungen bestehen, wie z.B. der Bewirtung von Gästen, dem Zimmerservice, der täglichen Reinigung, der Bereitstellung eines Check-in-Service ohne Voranmeldung (d. h. einer Rezeption), usw. Diese Liste von Tätigkeiten ist weder kumulativ noch abschliessend; es ist stets eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Während Einkünfte aus Vermögen nicht sozialversicherungspflichtig sind, unterliegen Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit den Sozialversicherungsabgaben. Ausserdem gelten Vermögenswerte, die zu Einkünften aus selbständiger Tätigkeit führen, im Allgemeinen als Betriebsvermögen. Die Abschreibung von Betriebsvermögen ist in der Regel steuerlich abzugsfähig. Abschreibungen auf Privatvermögen sind steuerlich nicht abzugsfähig.

Steuererklärung in der Schweiz

In der Schweiz erfolgt die Veranlagung der Einkommens- und Vermögenssteuern auf der Grundlage einer kantonalen Steuererklärung, die allen Steuerpflichtigen zugestellt wird und von ihnen wahrheitsgemäss und vollständig auszufüllen ist. Die Steuererklärung muss innerhalb der vom Kanton festgelegten Frist bei der zuständigen Steuerbehörde eingereicht

werden. In der Regel kann eine Fristverlängerung beantragt werden. Wird die Frist versäumt, wird der Steuerpflichtige gemahnt und eine neue Frist angesetzt. Reichen Steuerpflichtige ihre Steuererklärung trotz Mahnung nicht ein, werden sie von Amtes wegen nach pflichtgemäßem Ermessen veranlagt.

Befindet sich die von Ihnen vermietete Immobilie in einem anderen Kanton als Ihrem Wohnsitzkanton, müssen Sie in beiden Kantonen Steuererklärungen abgeben.

Steuerliche Abzüge

Ausgaben, die zur Erzielung der Mieteinnahmen getätigt werden, sind im Allgemeinen vom Bruttoeinkommen abzugsfähig. Wenn Sie Mieteinnahmen erzielen, können Sie die Kosten abziehen, die direkt mit der Bereitstellung der kurzzeitigen Vermietung zusammenhängen. Dazu können unter anderem gehören:

- Hypothekarzinsen
- Maklergebühren (z. B. Servicegebühren von Airbnb)
- Gebäudeversicherung
- Instandhaltungskosten
- Reparaturen/Renovierung (sofern sie nicht wertvermehrenden Charakter haben)
- Ersatz von Haushaltsgegenständen (z. B. eine neue Waschmaschine)
- Alle mit der Einhaltung der Vorschriften oder der Beratung verbundenen Kosten (sofern sie speziell im Zusammenhang mit dem Mietobjekt anfallen)

Abschreibungen

Es gibt keinen steuerlichen Abzug für Abschreibungen, wenn das Mietobjekt als Privatvermögen betrachtet wird. Die Abschreibung ist nur dann steuerlich abzugsfähig, wenn die Immobilie Teil des Betriebsvermögens ist.

Schweizer Einkommensteuerpflicht für nicht ansässige Personen

Wenn Sie nicht in der Schweiz ansässig sind und Mieteinnahmen aus einer vermieteten Immobilie in der Schweiz erzielen, unterliegen diese Einkünfte der Schweizer Einkommenssteuer und müssen den Steuerbehörden des Kantons, in dem sich die vermietete Immobilie befindet, gemeldet werden. Ausserdem unterliegen nicht in der Schweiz ansässige Personen, die Immobilien in der Schweiz besitzen, in der Schweiz der Vermögenssteuer auf diese Immobilien.

Liegenschaftssteuern

Die Liegenschaftssteuer, auch Grundsteuer genannt, ist eine kantonale oder Ebene der Gemeinde erhobene Steuer auf Grundbesitz. Die Steuer wird von den meisten, aber nicht von allen Schweizer Kantonen erhoben, und die Systeme der Grundsteuer sind von Kanton zu Kanton sehr unterschiedlich. In der Regel ist die Grundsteuer von natürlichen und juristischen Personen zu entrichten, die als Eigentümer einer Liegenschaft (bzw. einer Immobilie) im Grundbuch eingetragen sind. Sie wird auf dem vollen Steuerwert der Liegenschaft berechnet, d.h. ohne Berücksichtigung der darauf lastenden Schulden. Die Liegenschaft wird in dem

Kanton besteuert, in dem sie sich befindet, unabhängig davon, wo der Eigentümer der Liegenschaft ansässig ist.

VERMÖGENSSTEUER

Im Allgemeinen unterliegt das gesamte Vermögen des Steuerpflichtigen auf kantonaler und Gemeindeebene der Vermögenssteuer. Auf Bundesebene ist die Vermögenssteuer für natürliche Personen abgeschafft. Das Vermögen wird in der Regel zum Marktwert bewertet und umfasst alle Güter und Rechte, die im Eigentum des Steuerpflichtigen stehen oder von ihm genutzt werden. Dazu gehören insbesondere das bewegliche und das unbewegliche Vermögen (z. B. Grundstücke). Hausrat und persönliche Gegenstände unterliegen jedoch nicht der Vermögenssteuer.

Die Vermögensteuer wird auf der Grundlage des Nettovermögens (d. h. des Bruttovermögens abzüglich der ausgewiesenen Schulden des Steuerpflichtigen) veranlagt. Darüber hinaus werden auf dem Nettovermögen Sozialabzüge gewährt, die von Kanton zu Kanton unterschiedlich sind. Einige Kantone sehen jedoch keine Sozialabzüge vor und haben stattdessen einen steuerfreien Mindestbetrag des Nettovermögens, der hoch sein kann. Die meisten Steuersätze für die Vermögenssteuer sind progressiv, aber einige Kantone haben feste Steuersätze (proportionale Steuer).

LOKALE TOURISMUSABGABE

Viele der Schweizer Gemeinden erheben eine lokale Tourismusabgabe. Die anwendbaren lokalen Tourismusabgaben variieren je nach Kanton und Gemeinde stark (manchmal wird die Tourismusabgabe sogar von einem lokalen Tourismusförderungsbüro erhoben). Aus diesem Grund, empfehlen wir Ihnen, wenn Sie unsicher sind, ob Sie eine Tourismusabgabe verlangen müssen, sich mit dem lokalen Tourismusbüro oder einem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Im Allgemeinen wird die Tourismusabgabe vom Vermieter dem Gast in Rechnung gestellt und normalerweise pro Person und Nacht berechnet. In der Regel beträgt die Abgabe zwischen 2 und 7 CHF pro Person und Nacht, kann aber auch höher ausfallen. Der Betrag wird von den lokalen Behörden festgelegt, nicht vom Vermieter, und ist in der Regel vom Vermieter dem Touristen in Rechnung zu stellen.

MEHRWERTSTEUER

Die Mehrwertsteuer kann kompliziert sein, und Sie sollten sich Zeit nehmen, um die für Sie und Ihre besondere Situation geltenden Regeln zu verstehen.

Die Mehrwertsteuer ist eine allgemeine Verbrauchssteuer. Sie wird auf Lieferungen und Dienstleistungen gegen Entgelt vom leistenden Unternehmensträger erhoben. Sie sind verpflichtet, sich als Unternehmensträger im Register der Mehrwertsteuerpflichtigen eintragen zu lassen, wenn Sie mit Ihren weltweiten Lieferungen und Dienstleistungen innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraums von zwölf Monaten einen Umsatz von mindestens CHF 100'000 erzielen oder wenn Sie erwarten, dass der Gesamtumsatz Ihrer steuerpflichtigen Lieferungen und Dienstleistungen diesen Schwellenwert überschreitet.

Die meisten in der Schweiz gelieferten Gegenstände und erbrachten Dienstleistungen unterliegen der Mehrwertsteuer, die als Prozentsatz (der Standardsatz beträgt 8.1 % ab dem 1. Januar 2024) des für den Gegenstand und die Dienstleistung bezahlten Nettobetrags (d. h. ohne Mehrwertsteuer) berechnet wird.

Die Vermietung von möblierten oder unmöblierten Wohnräumen und Zimmern zur Beherbergung von Gästen gilt im Allgemeinen als Beherbergungsleistung, unabhängig von der Dauer des Vertrags. Beherbergungsleistungen unterliegen einem besonderen Mehrwertsteuersatz von 3.8% (ab dem 1. Januar 2024).

Besondere Regeln gelten für Mieträume, die als ständiger Wohnsitz oder zu Wochenaufenthaltszwecken benutzt werden, oder wenn der Mieter für mindestens drei Monate einen Geschäftssitz oder eine Betriebsstätte für geschäftliche Zwecke einrichtet. In diesem Fall gilt die Vermietung nicht als Beherbergungsleistung, sondern als eine Lieferung von Gegenständen, die von der Mehrwertsteuer befreit ist. Ein Vermieter ist somit nicht verpflichtet, für die vermieteten Räume Mehrwertsteuer zu berechnen, andererseits aber auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Der Unterschied zwischen mehrwertsteuerpflichtigen Beherbergungsleistungen und mehrwertsteuerbefreiten Vermietungsleistungen ist sehr heikel, und wir empfehlen Ihnen, einen Steuerberater zu konsultieren, wenn Sie Hilfe bei der Feststellung benötigen, ob Sie die Schweizer Mehrwertsteuer in Rechnung stellen müssen.

Wenn Sie eine Mietimmobilie (oder ein Zimmer in einer Immobilie) an Gäste vermieten und sich diese Immobilie in der Schweiz befindet, müssen Sie unter Umständen die Schweizer Mehrwertsteuer auf dieser Miete berechnen und an die Eidgenössische Steuerverwaltung entrichten. Dies gilt auch dann, wenn Sie nicht in der Schweiz ansässig sind. Sie sollten sich an einen Steuerberater wenden, wenn Sie sich über Ihre Mehrwertsteuerpflichten in der Schweiz unsicher sind.

Da Sie und nicht Airbnb die Unterkunft direkt an die Gäste vermieten, sind Sie als Gastgeber dafür verantwortlich, zu bestimmen, ob die Mehrwertsteuer auf der Miete, die Sie den Gästen in Rechnung stellen, erhoben werden muss. Sie sollten sicherstellen, dass Sie Ihre mehrwertsteuerlichen Pflichten als Anbieter von Unterkünften für Gäste verstehen.

Muss ich bei der Vermietung von Kurzzeitunterkünften in der Schweiz die Mehrwertsteuer von den Gästen einfordern?

Wenn Sie Gäste in der Schweiz im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit beherbergen, müssen Sie den Gästen möglicherweise die Mehrwertsteuer in Rechnung stellen und diese an die Eidgenössische Steuerverwaltung entrichten, wenn Sie den Schwellenwert für die Mehrwertsteuerregistrierung erreichen und trotz der neuen Plattformbesteuerung als Leistungserbringer gelten.

Allgemeine Aspekte der Einhaltung der Mehrwertsteuer

Falls erforderlich, kann die Registrierung bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung für

Mehrwertsteuerzwecke online auf [dieser Website](#) vorgenommen werden.

Im Allgemeinen muss die Mehrwertsteuer vierteljährlich gemeldet und abgerechnet werden. Die Mehrwertsteuererklärung muss innerhalb von 60 Tagen nach Quartalsende online eingereicht und die fällige Mehrwertsteuer direkt an die Eidgenössische Steuerverwaltung überwiesen werden, ebenfalls innerhalb von 60 Tagen nach Quartalsende. Entsprechende Zahlungsinformationen werden am Ende des Online-Einreichungsprozesses der Mehrwertsteuererklärung bereitgestellt. Wenn Sie sich für die Abrechnung nach Saldosteuersätzen entscheiden, müssen Sie Ihre Mehrwertsteuererklärung halbjährlich einreichen.

Werden Immobilien für mehrwertsteuerpflichtige Zwecke genutzt, müssen Rechnungen und andere relevante Dokumente bis zu 26 Jahre lang aufbewahrt werden. Dies gilt insbesondere, wenn für Investitionen in die Immobilie Vorsteuern geltend gemacht wurden.

Die obigen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine Steuerberatung dar. Weitere Informationen finden Sie auf der Website der Eidgenössischen Steuerverwaltung und insbesondere in den von der Eidgenössischen Steuerverwaltung veröffentlichten [offiziellen Erläuterungen](#).

Da die Mehrwertsteuer kompliziert sein kann, sollten Sie sich Zeit nehmen, um die für Sie und Ihre besondere Situation geltenden Regeln zu verstehen, und sich von Ihrem persönlichen Steuerberater beraten lassen.