

CONEO

Ideen, die sich auszahlen.

Monatlicher Newsletter

Juni, 2025.

CONEO.RS

BESTEuerung von Kurzzeitvermietung in Serbien: Was Sie wissen sollten

In Serbien unterliegt das Einkommen aus der kurzfristigen Vermietung von Immobilien (bekannt als „Tagesvermietung von Apartments“) einer pauschalen Besteuerung – unabhängig von der tatsächlichen Auslastung oder dem Gewinn.

Die Steuerverwaltung der Republik Serbien hat für das Jahr 2025 insgesamt 12.867 Steuerbescheide ausgestellt, mit der Erwartung, über 2,6 Millionen Euro von Privatpersonen einzunehmen, die auf diese Weise Immobilien vermieten.

Wie wird die Steuer berechnet?

Die Steuerpflicht hängt ab von:

- der Anzahl der registrierten Betten,
- dem durchschnittlichen Gehalt in Serbien,
- dem touristischen Koeffizienten des Immobilienstandorts.

Wichtige Voraussetzungen:

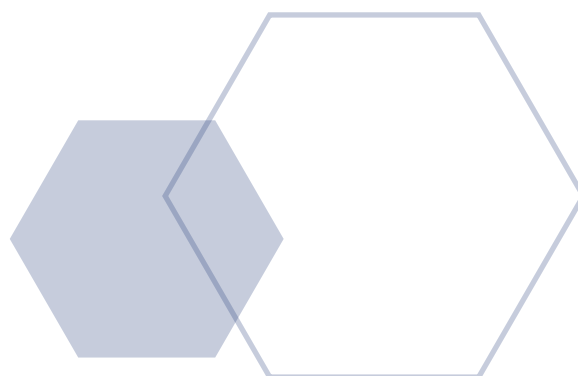
- Nur kategorisierte Immobilien erfüllen die Anforderungen.
- Der Eigentümer darf maximal 30 Betten vermieten.

- Die Steuer wird vierteljährlich gezahlt – unabhängig von der tatsächlichen Einnahme.
- Änderungen (Anzahl der Betten, Beendigung der Tätigkeit) müssen innerhalb von 15 Tagen gemeldet werden.

Bußgelder für Nichteinhaltung liegen zwischen 5.000 und 150.000 Dinar.

Laut Angaben der YUTA operieren etwa 50 % der Kurzzeitvermietungen weiterhin im informellen Sektor, obwohl über 22.500 Einheiten offiziell registriert sind.

Vermieter sind verpflichtet, ihre Steuererklärungen über das Portal „ePorezi“ mithilfe des Formulars PPDG-4R einzureichen, nachdem sie die Genehmigung zur Kategorisierung erhalten haben.



PAUSCHALBESTEUERUNG: WANN VERLIERT MAN DEN STATUS UND WAS BEDEUTET DAS?

Die Pauschalbesteuerung ist bei Unternehmern aufgrund der einfachen Verwaltung und planbaren Kosten sehr beliebt, doch ihre Anwendung unterliegt klaren Einschränkungen. Der Verlust des Pauschalsteuerstatus tritt ein, wenn:

- » Der Jahresumsatz 6 Millionen RSD übersteigt – der Status geht im darauffolgenden Jahr verloren.
- » Der Umsatz innerhalb von 12 Monaten 8 Millionen RSD übersteigt – es besteht eine Pflicht zur Registrierung für die Mehrwertsteuer (MwSt) sowie zur Führung vollständiger Buchhaltung.
- » Es kommt zu Änderungen in der Eigentümerstruktur – z.B. durch Hinzunahme eines Partners oder Gründung einer Personengesellschaft.
- » Es werden Tätigkeiten ausgeübt, die vom Pauschalssystem ausgeschlossen sind (z.B. Handel, Gastronomie, Marketing, Immobiliengeschäfte).

Eine regelmäßige Überprüfung der Voraussetzungen und Einnahmen ist entscheidend, um Konsequenzen zu vermeiden und den Pauschalsteuerstatus zu behalten.

IST DER HOMEOFFICE – BOOM VORBEI?

Auch wenn das Arbeiten von zu Hause aus zum Symbol der Pandemie geworden ist, zeigen die neuesten Daten, dass sich viele Unternehmen – und auch die Beschäftigten selbst – zunehmend für eine Rückkehr ins Büro entscheiden.

Eine Eurostat-Umfrage zeigt, dass mehr als die Hälfte der Unternehmen in der EU weiterhin Online-Meetings nutzen. Der Trend zur dauerhaften Remote-Arbeit nimmt jedoch ab – sowohl aufgrund technischer Einschränkungen als auch wegen der Auswirkungen auf das psychosoziale Wohlbefinden der Mitarbeitenden.

Interessanterweise bleiben große Unternehmen führend bei der Bereitstellung des Fernzugriffs auf zentrale Ressourcen:

- 97,8 % ermöglichen den Zugriff auf E-Mails
- 94,9 % auf Dokumente
- 93,1 % auf Geschäftsanwendungen

In Serbien wächst laut Experten der Wunsch der Arbeitnehmer, zu traditionellen Arbeitsmodellen zurückzukehren. Online-Tools bleiben im Einsatz, werden jedoch zunehmend als Unterstützung und nicht als Ersatz angesehen.



MUSS MAN BEIM ONLINE-VERKAUF GEBRAUCHTER WAREN STEUERN ZAHLEN?

Wer gelegentlich gebrauchte persönliche Gegenstände (Kleidung, Technik, Möbel) über Plattformen wie KupujemProdajem oder Facebook Marketplace verkauft, braucht in der Regel kein Gewerbe anzumelden – vorausgesetzt, der Verkauf erfolgt nicht regelmäßig oder mit Gewinnerzielungsabsicht. Werden jedoch regelmäßig größere Mengen oder gezielt zum Weiterverkauf erworbene Artikel verkauft, kann das Finanzamt dies als gewerbliche Tätigkeit einstufen. In diesem Fall ist eine Gewerbeanmeldung erforderlich – inklusive Rechnungserstellung, Buchführung und Zahlung von Steuern und Sozialabgaben.

Auch als Privatverkäufer ist es ratsam, den Zustand der Ware und alle relevanten Informationen klar anzugeben. Registrierte Händler sind gesetzlich verpflichtet, Rückgabemöglichkeiten und Gewährleistungen anzubieten.

WER DARF LEGAL ONLINE VERKAUFEN?

Online-Verkäufe dürfen von juristischen Personen, eingetragenen Einzelunternehmern (einschließlich Pauschalbesteuerter) durchgeführt werden – vorausgesetzt, die Tätigkeit ist korrekt registriert (Tätigkeitsschlüssel 47.91 – Einzelhandel über Versandhandel oder Internet) und die gesetzlichen Vorgaben zu Rechnungsstellung und Buchführung werden eingehalten. Bei Direktlieferung an Verbraucher ist eine Fiskalkasse erforderlich. Bei Versand über Kurierdienste genügt eine Rechnung mit Lieferschein, die Bezahlung muss bargeldlos erfolgen.

WARNUNG VOR INFORMELLEN VERKÄUFEN

Viele Verkäufer werben über soziale Netzwerke ohne gewerbliche Registrierung. Solche Verkäufe sind illegal und bieten den Käufern keinen rechtlichen Schutz. Gesetzlich registrierte Anbieter müssen Preise, Produktinformationen, Rückgaberechte und Garantiebedingungen klar und sichtbar angeben – wie es das Verbraucherschutzgesetz verlangt.



WARUM ARBEITNEHMER IHRE ARBEITSUNTERLAGEN AUFBEWAHREN SOLLTEN

Verspätete oder nicht gezahlte Löhne zählen zu den häufigsten rechtlichen Problemen von Arbeitnehmern. Solche Verzögerungen führen nicht nur zu finanziellen Belastungen, sondern beeinträchtigen auch das Vertrauen und das Arbeitsklima.

Arbeitsverträge, Gehaltsabrechnungen, Anhänge und andere personalbezogene Dokumente sind entscheidende Beweise in rechtlichen Verfahren. Arbeitgeber sind gesetzlich verpflichtet, Löhne fristgerecht auszuzahlen und auch dann eine Gehaltsabrechnung bereitzustellen, wenn die Zahlung ausbleibt. Diese muss alle Bestandteile des Gehalts enthalten – Grundlohn, Zuschläge und Sozialabgaben.

Bei Lohnverzug sollten Arbeitnehmer zunächst eine schriftliche Aufforderung an den Arbeitgeber richten. Bleibt eine Reaktion aus, kann eine Klage auf Auszahlung des ausstehenden Gehalts samt gesetzlicher Verzugszinsen eingereicht werden. Die Beweislast liegt beim Arbeitgeber, der nachweisen muss, dass die Zahlung erfolgt ist.

Wichtig ist auch: Wer regelmäßig unter arbeitsähnlichen Bedingungen arbeitet – selbst ohne formellen Vertrag – hat Anspruch auf Gehalt und Sozialversicherungsbeiträge.

Die Verjährungsfrist für Lohnforderungen beträgt drei Jahre. Daher ist rechtzeitiges Handeln entscheidend.

SERBIEN TRITT DEM SEPA-RAUM BEI: WAS BEDEUTET DAS?

Seit dem 22. Mai 2025 ist Serbien offiziell das 41. Mitglied des einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraums (SEPA) – ein bedeutender Schritt auf dem Weg zur weiteren europäischen Integration.

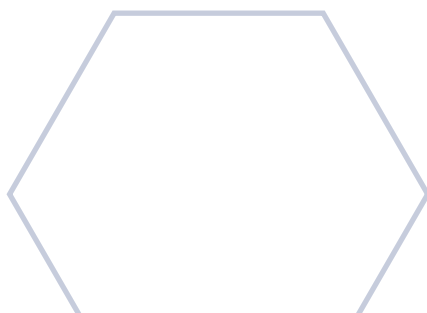
Die Nationalbank Serbiens (NBS) hat in den vergangenen Monaten die nationalen Zahlungssysteme und Regulierungen an die Standards der Europäischen Union angepasst und somit die technischen und regulatorischen Voraussetzungen für die Teilnahme an den SEPA-Zahlungsschemata erfüllt: SEPA Credit Transfer (SCT), SEPA Instant Credit Transfer (SCT Inst) und SEPA Direct Debit (SDD).

Laut Zahlungsverkehrskalender des European Payments Council (EPC) können serbische Finanzinstitute ab November 2025 den SEPA-Schemata beitreten. Die früheste operative Einsatzbereitschaft wird für Mai 2026 erwartet.

WAS BEDEUTET DAS FÜR SERBIEN?

- Schnellere und günstigere Euro-Überweisungen innerhalb Europas
- Erleichterte grenzüberschreitende Geschäftsabwicklung für Unternehmen
- Mehr Vertrauen von Investoren durch die Anbindung an EU-Finanzinfrastrukturen

Der Beitritt Serbiens zum SEPA-Raum stellt einen wichtigen Fortschritt für den Finanzsektor des Landes dar und bringt spürbare Vorteile für Unternehmen, Banken und Verbraucher – durch stärkere Vernetzung mit der europäischen Wirtschaft.



ARBEITSSCHUTZ GILT JETZT AUCH FÜR DAS HOMEOFFICE IN SERBIEN

Seit Mai 2025 hat Serbien seine Vorschriften zum Arbeitsschutz offiziell auf das Arbeiten von zu Hause ausgeweitet. Arbeitgeber sind nun gesetzlich verpflichtet, nicht nur für sichere Arbeitsbedingungen in Büros und Industrieanlagen zu sorgen, sondern auch für Homeoffice-Arbeitsplätze ihrer Mitarbeitenden.

WAS IST NEU?

- Homeoffice ist gesetzlich reguliert, und Arbeitgeber sind verpflichtet, das häusliche Arbeitsumfeld auf potenzielle Risiken hin zu beurteilen.
- Eine schriftliche Vereinbarung über das Arbeiten von zu Hause muss Teil des Arbeitsvertrags sein.
- Virtuelle Sicherheitsinspektionen (z. B. per Videokonferenz) zur Überprüfung der Bedingungen im Homeoffice sind zulässig.

Diese Gesetzesänderungen spiegeln den Wandel moderner Arbeitsformen wider – insbesondere in Unternehmen mit hybriden Arbeitsmodellen, der IT-Branche und der Kreativwirtschaft. Ziel ist es, den Arbeitsschutz unabhängig vom Arbeitsort zu gewährleisten und das langfristige Wohlbefinden aller Mitarbeitenden zu fördern.



CONEO

Ideen, die sich auszahlen.

Monatlicher Newsletter

Juni, 2025.

CONEO.RS



KONTAKT

CONEO – Revizija d.o.o. BEOGRAD

Knez Mihailova 22,
Belgrade, 11000, Serbia

+385 11 3039104

www.coneo.rs

Christian Braunig Managing Partner

e-mail

Nevenka Petrović Director

e-mail

Worldwide service
through [ETL Global](#)

Dieses Material wurde nur zu allgemeinen Informationszwecken erstellt und ist nicht als Buchhaltungs-, Steuer- oder sonstige professionelle Beratung gedacht. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an unsere Berater.