



# Gewerbeanmeldung Monteurzimmer - Wie man die Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen als Gewerbe anmeldet / Rechtliche Informationen zur Gewerbevermietung

Wer Gästezimmer professionell vermietet wie beispielsweise Hoteliers und Personen, die eine Pension betreiben, ist natürlich daran interessiert, das ganze Jahr über eine hohe Auslastung zu erzielen. Denn auch leerstehende Räume verursachen Kosten, von den fehlenden Mieteinnahmen einmal ganz abgesehen.

## Monteurzimmer gewerblich vermieten / Die Gewerbevermietung



In der Hauptsaison ist es für die gewerblichen Vermieter oft nicht schwer, ihre Räume schnell an den Mann und die Frau zu bringen. Schwieriger gestaltet sich die Vermietung von Gästezimmern jedoch in der Nebensaison: Manch Beherbergungsbetrieb hat dann Probleme, auch nur einen Teil seiner Zimmer abzugeben. Daher gehen immer mehr Gewerbetreibende im Gastgewerbe dazu über, einige Zimmer ganzjährig an Monteure, Handelsvertreter, die beruflich viel unterwegs sind und auf Außeneinsatz befindliche Zeitarbeitskräfte zu vermieten. Auch Messebesucher, die mit normalem Komfort zufrieden sind, nehmen die angebotenen Räumlichkeiten gern in Anspruch, da es oft schwierig ist, schnell eine Übernachtungsmöglichkeit zu finden. Außerdem sind Monteurzimmer in der Regel auch preisgünstiger als normale Pensionszimmer (von Hotelzimmern einmal ganz abgesehen).

Die kurzfristige Überlassung von vollständig eingerichteten Zimmer an Monteure und Zeitarbeitskräfte bietet nicht nur den Vermietern dieser Räume, sondern auch den mietenden Firmen Vorteile: Das Monteurzimmer ist oft kostengünstig, der Vermieter zuverlässig. Außerdem erhält das Unternehmen meist noch eine Rechnung, in der die Umsatzsteuer ausgewiesen ist. Die Arbeitskräfte wiederum können sich voll und ganz auf ihre Tätigkeit konzentrieren, da sie nicht jeden Tag eine neue Schlafgelegenheit suchen müssen.

# Wie man die Monteurzimmer-Vermietung beim Gewerbeamt anmeldet

Zukünftige Vermieter von Monteurzimmern erhalten die dafür erforderlichen Formulare beim Gewerbeamt ihrer Stadt oder Gemeinde. Da sich die jeweiligen Zuständigkeiten von Stadt zu Stadt unterscheiden, empfiehlt es sich, zuvor nachzufragen, welche Behörde im konkreten Fall dafür zuständig ist. Das kann das Rathaus, ein Bezirksamt oder das betreffende Bürgeramt sein. Wer sich den Weg dorthin ersparen möchte und zuhause einen Internetzugang hat, lädt sich hier, oder von der Webseite der Behörde, einfach das Gewerbeanmelde-Formular GewA1 herunter, druckt es aus und gibt das vollständig ausgefüllte Dokument dann bei der betreffenden Behörde ab. Das Gewerbeamt leitet die Gewerbeanmeldung dann an die entsprechenden Stellen weiter. Das sind beispielsweise das Finanzamt des Wohnort-Bezirks, die Berufsgenossenschaft und die zuständige Industrie- und Handelskammer.

Alle diese Institutionen nehmen später Kontakt mit dem Vermieter auf. Er muss dann noch genauere Angaben zur geplanten Vermietung von Wohnraum an Monteure und Handelsreisende machen. Einige dieser Unterlagen dienen später der Berechnung der Steuern, die ans Finanzamt abzuführen sind. Eine Zahlung der Gewerbesteuer ist jedoch nur dann erforderlich, wenn der an Monteure Vermietende aus dieser Tätigkeit jährlich mehr als 24.500 Euro Gewinn erzielt. Liegt er hingegen unter dieser Summe, befindet er sich noch im Rahmen des Gewerbesteuer-Freibetrages.

**Für die Umsatzsteuer gilt allerdings eine andere Regelung: Erwirtschaftet er mit der Überlassung von Zimmern an Gäste einen jährlichen Umsatz von mehr als 17.500 Euro, muss er im darauffolgenden Jahr Umsatzsteuer zahlen.**

Wer umsatzsteuerpflichtig ist, muss die Umsatzsteuer in seinen Rechnungen gesondert aufführen. Dafür kann er später bei den eigenen Rechnungen die Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend machen.

Die Anmeldung der Monteurzimmer Vermietung kostet je nach Gemeinde zwischen 15 und 60 Euro, die einmalig zu entrichten sind. Die Zahlung erfolgt meist in bar. Einige Städte gestatten es den zukünftigen Gewerbetreibenden jedoch, die Gebühr für ihre Gewerbeanmeldung mit EC-Karte zu bezahlen.

Der ausgefüllte Antrag zur Gewerbeanmeldung muss zusammen mit einem gültigen Personalausweis vorgelegt werden. Ausländische Personen benötigen dafür einen gültigen Reisepass, eine aktuelle Meldebescheinigung und natürlich eine gültige Aufenthaltsgenehmigung. Nach der Prüfung sämtlicher Unterlagen und Personaldokumente durch den Mitarbeiter des Gewerbeamts muss der Beantragende seine Gebühr entrichten und erhält seinen Gewerbeschein.

**Doch Vorsicht: Vermieter, die einen Raum in ihrem Eigenheim an Monteure überlassen, eine zusätzliche Serviceleistung anbieten und das nur als Nebentätigkeit zu ihrem eigentlichen Job machen, liegen falsch, wenn sie denken, dass sie dafür keine Gewerbeanmeldung benötigen.**

Da die Überlassung ähnlich einem Hotel oder Pensionsbetrieb erfolgt, sind sie auch dann dazu verpflichtet, wenn sie das nur in ihrer Freizeit tun. Sie vermerken bei ihrer Gewerbebeanmeldung einfach, dass es sich bei der Zimmervermietung lediglich um ein Nebengewerbe handelt. Erzielen sie damit Umsätze von weniger als 17.500 Euro jährlich, können sie sogar noch von der sogenannten Kleinunternehmer-Regelung profitieren: Sie haben weniger Verwaltungsaufwand, da sie die Umsatzsteuer auf ihren an die Gäste und/oder deren Arbeitgeber ausgestellten Rechnungen nicht gesondert ausweisen müssen.

## Logier-Möglichkeit über das Internet finden



Monteure finden ihre zukünftige Logier-Möglichkeit meist über entsprechende Suchportale im Internet. Die Anbieter sind meist Hoteliers. Allerdings gibt es auch eine stetig wachsende Anzahl von Privatpersonen, die die nicht mehr benötigten Räume im Eigenheim an Monteure und andere Menschen überlassen, die nicht dort arbeiten können, wo sie wohnen: Sie sind auf der Suche nach einer möglichst komfortablen Unterkunft, die sich in der Nähe ihres vorübergehenden Arbeitsorts befindet. Auch Besucher von Großveranstaltungen bieten den Privatvermietern eine lukrative zusätzliche Einnahmequelle.

**Wer als Privatperson Zimmer an Monteure zur Miete überlassen möchte, sollte sich zuvor jedoch genau informieren, was es dabei zu beachten gilt. Denn für die gewerbliche Vermietung von Wohnräumen an Dritte gelten andere steuerliche Regelungen als für die private kurzfristige Übergabe der Zimmer an fremde Personen.**

Am unproblematischsten ist die Vermietung immer dann, wenn dem Vermieter das betreffende Haus selbst gehört. Ist das nicht der Fall, benötigt er dafür die Genehmigung seines eigenen Vermieters.

## Was man bei der Vermietung von Zimmern an Monteure beachten sollte

Wer ein Privatzimmer im eigenen Haus nur ab und zu und für kurze Zeit beispielsweise an Besucher des Münchner Oktoberfests oder der Leipziger Messe vermietet und ihnen dabei keine zusätzlichen Serviceleistungen wie Frühstück, Zimmerreinigung und die Benutzung der Gemeinschaftsküche zur Verfügung stellt, gilt als Privat-Vermieter und erzielt steuerrechtlich gesehen lediglich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die er natürlich in seiner Steuererklärung angeben muss. Er handelt

nicht gewerbsmäßig und muss seine Tätigkeit nicht beim zuständigen Gewerbeamt anmelden.

Ist die Überlassung an Dritte jedoch dauerhaft, erfolgt sie an wechselnde Personen, mit zusätzlichen Serviceleistungen und mit der Absicht, durch die Vermietung Gewinne zu erzielen, handelt es sich um ein Gewerbe, für das ein Gewerbeschein vorliegen muss. Zeigt der Vermieter die gewerbsmäßige Überlassung von Wohnraum an Monteure und andere Kurzzeit-Gäste dem jeweiligen Gewerbeamt nicht oder nicht rechtzeitig an, kann es passieren, dass er ein Bußgeld in Höhe von bis zu 1.000 Euro zahlen muss.

Was dem örtlichen Gewerbeamt nach der ordnungsgemäß erfolgten Anmeldung des Gewerbes dann als Bagatellvermietung gilt, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab.

Unter den zusätzlichen Dienstleistungen versteht der Gesetzgeber beispielsweise das Zur-Verfügung-Stellen von Bettwäsche, der Ausschank von Getränken und die Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Dasselbe gilt, wenn dieser Service nicht mehr im Haus des Vermieters erledigt werden kann und er dafür externe Anbieter benötigt. Auch, wenn nur ein einziges Zimmer an Monteure oder einen Feriengast vermietet wird, es sich jedoch in einer Wohnanlage mit diversen auf dieselbe Weise genutzten Räumen befindet, handelt es sich um eine gewerbliche Vermietung. Übergibt man allerdings nur ein einziges Zimmer an Zeitarbeiter und Monteure, die in der Nähe ihrer längerfristigen Baustelle arbeiten möchten, hat man weniger rechtliche Bestimmungen zu beachten als Vermieter, die dies in größerem Umfang tun.

**In manchen Gemeinden ist es jedoch erforderlich, die Nutzungsänderung des zu vermietenden Wohnraums anzuzeigen. Zimmer unter einer bestimmten Mindestgröße dürfen ohnehin nicht an Dritte vermietet werden. Bei Einzelzimmern beträgt sie 8 qm, bei Doppelzimmern mindestens 12 qm. Außerdem muss der Gewerbetreibende bei der Vermietung die für sein Bundesland geltenden Brand- und Feuerschutzbestimmungen einhalten.**

Eine gaststättenrechtliche Erlaubnis benötigen Klein-Vermieter jedoch inzwischen nicht mehr, wenn sie ihren Hausgästen Essen und Getränke servieren. Hotels mit Restaurant-Betrieb, die noch zusätzlich Räume an Monteure überlassen, brauchen für die Abgabe von Speisen und Getränken allerdings eine Konzession.

In Großstädten wie München, Berlin und Hamburg benötigt jeder gewerbliche Vermieter von Wohnraum noch zusätzlich eine Zweckentfremdungsgenehmigung. Besorgt er sie sich nicht rechtzeitig, kann er mit einem satten Bußgeld rechnen.

Personen, die ihr Eigenheim komplett an Monteure vermieten und dort beispielsweise nur einen kleinen Bereich selbst nutzen, erkundigen sich am besten bei der Industrie- und Handelskammer ihres Wohnbezirks, ob sie noch weitere Unterlagen und Genehmigungen dafür benötigen. Denn für die Leitung eines Beherbergungsbetriebs dieser Größe mit Bewirtung und anderen Dienstleistungen sind oft noch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, ein polizeiliches

Führungszeugnis, ein Handelsregisterauszug (bei Kapitalgesellschaften), Gaststätten- und Makler-Erlaubnis und eine amtsärztliche Bescheinigung erforderlich.

**Wem dieses Prozedere zu aufwändig ist, der kann natürlich auch seinen Steuerberater damit beauftragen, die nötigen Auskünfte einzuholen.**

Der Steuerberater ist außerdem der richtige Ansprechpartner, wenn es darum geht, die Einkommenssteuererklärung auszufüllen und die privaten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzugeben (oder aber aus Gewerbebetrieb, falls die Vermietung an Monteure und andere kurzfristige Gäste gewerblich vorgenommen wird).

## Monteurzimmer Vermietung und Steuerrecht



Wer aus der Vermietung von Zimmern an Monteure und andere Gäste Einnahmen und Gewinne erzielt, muss dafür Einkommenssteuer zahlen. Auch wenn es sich dabei nur um ein Einzelzimmer von mindestens 8 qm oder ein Doppelzimmer von wenigstens 12 m<sup>2</sup> handelt und man die Monteure im eigenen Haus bewirbt und ihnen die gemeinschaftliche Nutzung von Küche und Bad gestattet, sollte man dies besser dem Gewerbeamt seines Wohnorts anzeigen.

Bestimmte Voraussetzungen dafür sind nicht zu erfüllen, es sei denn, man möchte einen Hotelbetrieb gründen oder das Eigenheim in Zukunft als Pension führen.

Weiterführende Informationen zu Allgemeinen Gewerbebeanmeldung finden Sie hier bei [Wikipedia - Gewerbebeanmeldung](#).

Eine Übersicht vieler Gewerbeämter in Deutschland finden Sie auf <http://www.selbststaendig.de/gewerbeaemter>.

---

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.