



Ferienwohnungen vermieten – das sollten Sie beachten

Immer mehr Feriengäste ziehen die persönliche Freiheit in privaten Ferienhäusern der häufig etwas starren Atmosphäre in Hotels vor. Seit Jahren erfreut sich die Ferienhausvermietung einer stetig steigenden Nachfrage. Wenn Sie auf diesem Sektor erfolgreich sein möchten, gilt es, einige wichtige Dinge zu beachten. Zum einen unterliegen Sie aufgrund der immer größeren Angebotsvielfalt einem nicht zu unterschätzenden Wettbewerb. Zum anderen müssen Sie aber auch viele rechtliche Dinge berücksichtigen, um nicht mit den Gesetzen in Konflikt zu geraten. Im folgenden Ratgeber erfahren Sie, was Sie tun können, um Ihr Ferienobjekt für Gäste attraktiv zu gestalten, und was in steuerlicher und rechtlicher Hinsicht auf Sie zukommt.

Einrichtung und Ausstattung der Ferienwohnung



Ihre Feriengäste werden Sie nur weiterempfehlen oder selbst wiederkommen, wenn Sie sich bei Ihnen wohlfühlt haben. Machen Sie sich deshalb rechtzeitig Gedanken darüber, wie Sie Ihr Urlaubsdomizil ausstatten wollen und welches Budget Ihnen dafür zur Verfügung steht. Lassen Ihre finanziellen Möglichkeiten dies zu, können Sie sich an einen professionellen Objekteinrichter wenden, der Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse und Vorstellungen zugeschnittenes Konzept erstellt und Sie bei der Realisierung unterstützt. Möchten Sie die Einrichtung lieber selbst übernehmen, können Ihnen folgende Tipps weiterhelfen.

Sorgen Sie für Wohlfühlatmosphäre

An Ihnen liegt es, Ihre Ferienwohnung so zu gestalten, dass sich potentielle Gäste motiviert fühlen, darin zu übernachten. Viele Unterkünfte sind spartanisch und wenig einladend eingerichtet. Zwar ist es verständlich, dass die Vermieter möglichst geringe Investitionen tätigen wollen, um dem Risiko aus dem Weg zu gehen, dass teure Einrichtungsgegenstände mutwillig beschädigt, zerstört oder gestohlen werden. Auf der anderen Seite hebt sich aber gerade eine überdurchschnittliche Ausstattung von der breiten Masse ab und beschert Ihnen eine größere Aufmerksamkeit.

Erstellen Sie ein Konzept

Überlegen Sie, wie groß die Wohnung ist und wie viele Personen sie darin unterbringen können. Wer gehört zu ihrer Zielgruppe? Dürfen Ihre Gäste Haustiere mitbringen? Ist die Unterkunft barrierefrei und auch für Rollstuhlfahrer erreichbar? Handelt es sich um eine Raucher- oder eine Nichtraucherwohnung? Viele Menschen wollen nicht in einer Ferienwohnung leben, in der geraucht wurde. Es empfiehlt sich, schon in der Werbung darauf hinzuweisen, ob rauchen erlaubt ist oder nicht. Rauchvergilbte Wände und Gardinen sollten in jedem Fall absolut tabu sein.

Gefragt sind heutzutage vor allem helle Farben, leichte Möbel und gut ausgestattete Küchen. Richten Sie am besten die gesamte Wohnung in einem Stil ein und verfolgen Sie ein stimmiges Farbkonzept. Die Einrichtungsgegenstände sollten ebenso strapazierfähig und pflegeleicht sein wie das Bodenmaterial. Optimal und für Allergiker gut geeignet sind Parkett, Laminat und Fliesen. Die Bezugstoffe der Sitzmöbel sollten unbedingt waschbar sein, um eine gute Hygiene zu gewährleisten und unansehnliche Flecken zu vermeiden. Ganz wichtig sind auch bequeme Betten, wobei es schwer sein dürfte, es diesbezüglich jedem Gast recht zu machen. Am besten wählen Sie Matratzen im mittleren Härtesegment, mit denen sich sowohl Weich- als auch Hartschläfer anfreunden können.

Gute Küchenausstattung

Ferienwohnungen zielen in der Regel auf Selbstverpflegung ab. Deshalb ist eine komplett ausgestattete Küche unverzichtbar. Neben Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Toaster und Mikrowelle sollten ausreichend Geschirr und Besteck sowie Töpfe und Pfannen vorhanden sein. Kleine Küchenhelfer wie Flaschen- und Dosenöffner, Korkenzieher, Schöpflöffel, Pfannenwender dürfen in einer gut bestückten Küche ebenfalls nicht fehlen. Auch Geschirrtücher und Putzzeug werden von vielen Feriengästen als sehr wichtig empfunden.

Ein sauberes Bad

Genügend noch vor einigen Jahren funktionale Nasszellen, legen die meisten Gäste mittlerweile großen Wert auf ein komfortabel eingerichtetes Bad, am besten mit Badewanne. Familien mit Kindern wissen gerade bei längeren Aufenthalten eine Waschmaschine zu schätzen. Alle sanitären Anlagen sollten sauber und gepflegt sein. Kaum etwas ist abstoßender als undefinierbare Flecken im Badezimmer, von denen niemand weiß, wer sie hinterlassen hat. Ein Muss sind natürlich auch genügend Handtücher, die regelmäßig gewechselt werden.

Kinder und Haustiere

Zählen Familien mit jüngeren Kindern zu Ihrer Zielgruppe, sollten ein Hochstuhl, ein Kinderbett, ein Babyfon und Steckdosensicherung zur Ausstattung Ihrer Ferienwohnung gehören. Ist ein Außenbereich vorhanden, freuen sich die Kleinen über eine Schaukel und einen Sandkasten mit Sandspielzeug. Dürfen Ihre Gäste ihre geliebten Vierbeiner mitbringen, sollten Sie ein gemütliches Hundekorbchen und Näpfe für Wasser und Futter bereithalten.

WLAN und TV

Ein Flachbildschirm und WLAN gehören heute zur Standardausstattung einer jeden Ferienwohnung. Ein DVD-Player und eine gute Musikanlage sollten ebenfalls nicht fehlen. Ein Highlight für Kinder und Jugendliche, aber auch für so manchen Erwachsenen, ist eine Spielekonsole mit dazugehörigem Flat-Screen.

Wellness und Kamin

Eine kleine Wellnessoase mit Sauna und Whirlpool lässt Ihre Ferienwohnung aus der breiten Masse herausragen. Vor allem in der kalten Jahreszeit genießen viele Menschen die wohlige Wärme eines Schwitzbades. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt ein Kaminofen.

Der Außenbereich

Zu Ihrem Ferienhaus gehört ein Garten? Gerade im Sommer freuen sich viele Gäste über eine Grillmöglichkeit und eine gemütliche Terrasse mit Gartenmöbeln. Ihr Ferienhaus liegt in einer Region, in der häufig die Sonne scheint? Dann lohnt es sich, über den Bau eines Swimmingpools nachzudenken.

Seriös werben – erfolgreich vermieten



Die schönste Ferienwohnung nützt Ihnen nichts, wenn sie keine Gäste finden, die darin wohnen möchten. Deshalb ist es wichtig, das Urlaubsdomizil zu bewerben, um es weithin bekannt zu machen. Hierbei gilt es, einiges zu beachten.

Beachten Sie die Impressumspflicht

Ganz egal, ob Sie online oder offline für Ihre Ferienwohnung werben, Sie unterliegen grundsätzlich der Impressumspflicht. Das heißt, Sie sind gesetzlich verpflichtet, Ihre persönlichen Daten in einem eigens angelegten Impressum anzugeben. Dazugehören:

- eine ladungsfähige Adresse,
- eine Telefonnummer sowie
- eine E-Mail-Adresse (bei einer Homepage).

Fehlt das Impressum oder ist dieses unvollständig, müssen Sie mit einer teuren Abmahnung rechnen. Informieren Sie sich deshalb genau darüber, welche Voraussetzungen es in Ihrem Fall erfüllen muss und halten Sie die Daten stets aktuell.

Setzen Sie auf Ehrlichkeit

Beschreiben Sie Ihr Objekt und die Umgebung ehrlich. Zwar locken Sie unter Umständen mehr Mieter an, wenn Sie beispielsweise behaupten, das die Wohnung direkt am Meer liegt. Stellt Ihr Feriengast vor Ort jedoch fest, dass er bis zum Strand einen halben Kilometer weit laufen muss, darf er den Vertrag fristlos kündigen und Schadenersatz verlangen. Dadurch entgehen Ihnen nicht nur die Einnahmen, es besteht auch die Gefahr, dass sich Ihre Unehrllichkeit herumspricht und potentielle Urlaubsgäste das Interesse verlieren. Dasselbe gilt für unwahre und übertriebene Aussagen hinsichtlich der Wohnungsgröße, der Anzahl der Zimmer und des Wohnkomforts. Natürlich rückt Werbung das zu bewerbende Objekt immer in ein besonders günstiges Licht, übertreiben sollten Sie es jedoch nicht.

Vergeben Sie keine Sterne auf eigene Faust

Gehört Ihre Ferienwohnung zu keiner offiziellen Qualitätskategorie, sollten Sie sich keinesfalls selbst „Sterne“ verleihen. Dieses wettbewerbswidrige Verhalten hätte rechtliche Konsequenzen. Sie wünschen sich Sterne für Ihr Feriendomizil? Dann unterziehen sie die Unterkunft einer offiziellen Qualitätsuntersuchung und lassen Sie diese regelmäßig wiederholen.

Für die DTV-Sterneklassifizierung gelten folgende Definitionen:

- 1 Stern – Einfache und zweckmäßige Gesamtausstattung. Einfacher Komfort. Die nötige Grundausstattung muss vorhanden sein. Altersbedingte Abnutzungen sind möglich.
- 2 Sterne – Zweckmäßige, gute Gesamtausstattung. Mittlerer Komfort. Die Ausstattung ist von solider Qualität und in einem guten Erhaltungszustand.
- 3 Sterne – Wohnliche Gesamtausstattung. Guter Komfort. Die Ausstattung hat eine bessere Qualität und hinterlässt einen optisch ansprechenden Gesamteindruck.

- 4 Sterne – Höherwertige Gesamtausstattung. Gehobener Komfort. Ansprechende Qualität. Aufeinander abgestimmter Gesamteindruck.
- 5 Sterne – Erstklassige Gesamtausstattung. Exklusiver Komfort. Großzügiges Angebot in herausragender Qualität. Sehr gepflegter, außergewöhnlicher Gesamteindruck.

Sprechen Sie unterschiedliche Besuchergruppen an

Liegt Ihr Domizil in einer Region, in der es viele Ferienwohnungen gibt? Dann empfiehlt es sich, spezielle Zielgruppen zu suchen, die Sie bewerben können. Informieren Sie sich darüber, welche Angebote es für welche Besuchergruppen in der Umgebung verfügbar sind und überlegen Sie, wie Sie davon profitieren können. Lassen Sie sich immer wieder etwas Neues einfallen, das Ihr Urlaubsdomizil von denen der Mitbewerber abhebt. Mögliche Zielgruppen sind beispielsweise:

- Familien mit Kindern,
- Sporttouristen,
- Kulturtouristen,
- Senioren,
- Gesundheitstouristen oder
- Monteure, Handwerker und Berufsreisende.

Darüber hinaus kann es sich lohnen, mit bestimmten Nischenangeboten zu werben, beispielsweise mit Angeboten für Allergiker, Angeboten für Vegetarier und Veganer oder Urlaub mit Hund.

Nutzen Sie das Internet als Werbepattform

Onlinewerbung spielt in der heutigen Zeit eine immer größere Rolle. Deshalb empfiehlt sich neben Inseraten in branchenspezifischen Magazinen und (überregionalen) Tageszeitungen eine gute Webseite, auf der Interessenten alles Wichtige zu Ihrer Ferienwohnung finden. Mit einer attraktiv gestalteten Onlinepräsenz können Sie in der Regel sogar auf teure Zeitungsanzeigen verzichten. Haben Sie erst mal zufriedene Gäste in Ihrer Unterkunft, funktioniert vieles über die Mundpropaganda. Legen Sie am besten ein paar Flyer aus, welche Ihre Gäste für ihre Freunde und Bekannten mitnehmen können.

Ein wichtiges Online-Marketing-Instrument sind Internet-Portale, auf denen Sie Ihre Ferienwohnung bewerben können. Bevor Sie den erstbesten Anbieter auswählen, sollten Sie sich folgende Fragen stellen:

- Wieviel Budget möchten Sie in die Online-Werbung investieren?
- Wollen Sie viele Bilder hochladen können?
- Wie viele potentielle Besucher hat das Portal?
- Gibt es Bewertungen von anderen Vermietern?
- Ist das Portal seriös und unabhängig zertifiziert?

- Bei kostenpflichtigen Portalen: Wird pro Buchung eine Provision fällig oder gibt es einen jährlichen/ monatlichen Festbetrag?
- Können Sie flexibel kündigen?

Setzen Sie sich unbedingt ausführlich mit den AGB der verschiedenen Portale auseinander und lesen Sie auch das Kleingedruckte.

Steigern Sie das Interesse mit perfekten Fotos

Geben Sie potenziellen Gästen mit schönen Fotos Ihrer Ferienwohnung oder Monteurzimmern die Gelegenheit, sich einen Eindruck von Ihrem Ferienhaus zu verschaffen. Hierfür benötigen Sie keine hochwertige Fotoausrüstung. Eine Digitalkamera genügt voll und ganz. Zeigen Sie die Vorzüge Ihrer Unterkunft, beispielsweise eine bequeme Sitzzecke oder den Kamin. Entfernen Sie unnötige Gegenstände, schalten Sie den Fernseher aus und ziehen Sie die Bettwäsche glatt. Details wie frische Blumen oder eine Schale mit Obst geben den Urlaubern das Gefühl, als würden Sie sich bereits in Ihrer Ferienwohnung befinden. Folgende Motive sollten Sie unbedingt veröffentlichen:

- Wohnzimmer,
- Schlafzimmer,
- Küche,
- besondere Ausstattungen wie Sauna, Pool oder Whirlpool,
- Außenansicht des Ferienhauses,
- Ausblick in den Garten oder, sofern zutreffend, zur Skipiste oder zum Strand.

Preisgestaltung für die Ferienwohnung



Die Wahl eines passenden Preises für Ihre Ferienwohnung ist keine einfache Entscheidung. Setzen Sie den Mietzins zu hoch an, ist die Nachfrage wahrscheinlich zu gering, während Sie mit übertrieben niedrigen Preisen die Kosten nicht decken können. Nicht zuletzt kommt es bei der Preisfindung

darauf an, ob Sie Gewinne aus Ihrer Immobilie erzielen wollen oder ob Sie Ihre eigene Ferienunterkunft in der ungenutzten Zeit einfach nur nicht leer stehen lassen möchten. Außerdem sollten Sie sich überlegen, was für Gäste Sie bevorzugen und welches finanzielle Risiko für Sie mit der Vermietung verbunden ist.

Wichtige Kriterien für die Preisfindung

Informieren Sie sich auf jeden Fall, welche Preise für Ferienunterkünfte mit ähnlicher Ausstattung in Ihrer Region verlangt werden. In sehr gefragten Urlaubsgebieten, beispielsweise in den Bergen oder in der Nähe eines Strands, sind die Preise für gewöhnlich höher als in entlegeneren Gebieten. Setzen Sie den Preis für Ihr Domizil nicht unverhältnismäßig niedrig an, nur weil die Konkurrenz ihre

Wohnungen günstiger anbietet. Ist Ihre Ferienwohnung besser ausgestattet, können Sie natürlich auch mit dem Preis höher liegen. Grundsätzlich sollten Sie bedenken, dass die meisten potentiellen Gäste davon ausgehen, dass die Preise in der Nebensaison geringer sind als in der Hauptsaison. Kalkulieren Sie deshalb die Preise übers Jahr gerechnet so, dass Sie sich günstigere Nebensaisonpreise leisten können. Ziehen Sie für die Nebensaison außerdem auch andere Zielgruppen als in der Hauptsaison in Betracht, beispielsweise Monteure.

Beachten Sie die Preisangabenverordnung

Bei der Preisangabe gilt für Sie die Preisangabenverordnung (PAngV), deren Paragraph 1 besagt, dass Sie Endpreise für die Anmietung Ihrer Ferienunterkunft angeben müssen. Zum Endpreis gehören sämtliche Kosten, die für Ihre Gäste grundsätzlich anfallen, also auch:

- Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung,
- Kosten für Bettwäsche und Endreinigung sowie
- die Umsatzsteuer, sofern Sie USt-pflichtig sind.

Nebenkosten/ Betriebskosten für Heizung, Strom, Wasser und Gas dürfen Sie separat abrechnen, wenn Sie den Verbrauch über einen Zähler nachweisen können. Gesondert ausweisen dürfen Sie Dinge, die der Gast fakultativ buchen kann, aber nicht muss, sowie verbrauchsabhängige Kosten wie Telefongebühren. Halten Sie sich nicht an die Preisangabenverordnung, droht eine rechtskräftige, kostenpflichtige Abmahnung. Das ist auch dann der Fall, wenn Sie aus reiner Unwissenheit handeln.

Was gilt hinsichtlich der Kurtaxe?

Ob die Kurtaxe zu den von vornherein feststehenden, unvermeidbaren Nebenkosten zählt, ist bis lang umstritten. Somit ist auch nicht geklärt, ob Sie diese in den Endpreis einrechnen müssen oder separat ausweisen können. Der Deutsche Tourismusverband rät zur getrennten Berechnung von Mietpreis und Kurtaxe.

Die Kurtaxe fällt regional und saisonal zum Teil sehr unterschiedlich aus. Mancherorts sind bestimmte Personengruppen, beispielsweise Monteure, von dieser Aufenthaltsabgabe ausgenommen. Da es sich bei der Kurtaxe um eine Art Erholungsabgabe handelt, müssen Personen, die sich zu Arbeitszwecken dort aufhalten, nicht zahlen. Allerdings gibt es hierfür keine einheitliche deutschlandweite Regelung. Informieren Sie sich deshalb rechtzeitig, wie das in Ihrer Region gehandhabt wird.

Was ist mit der Kulturförderabgabe (Bettensteuer)?

Betrifft Sie eine solche Abgabe, sollten Sie diese ebenfalls nicht in den Endpreis einrechnen, sondern getrennt ausweisen. Ist eine Übernachtung beruflich bedingt, fällt grundsätzlich keine

Kulturförderabgabe an. Erkundigen Sie sich gegebenenfalls, welche Nachweise Ihre Gäste hierfür am Standort Ihres Ferienhauses zu erbringen haben (z. B. Rechnungsausstellung auf den Arbeitgeber, Zahlung der Rechnung durch den Arbeitgeber, Ausfüllen einer Eigenbescheinigung).

Was tun, wenn die Konkurrenz sich nicht an die PAngV hält?

In diesem Fall dürfen Sie Ihren Mitbewerber kostenpflichtig abmahnen. Achten Sie darauf, wer der jeweilige Mitbewerber ist. Haben Sie die fehlerhaften Preisangaben auf einem Werbe-Portal entdeckt, liegt die Verantwortung in der Regel beim Vermieter und nicht beim Portalbetreiber. Demzufolge müssen Sie Ihre Abmahnung auch an den Vermieter richten und nicht an den Betreiber des Portals. Möglicherweise können Sie die Angelegenheit schon mit einem Anruf oder einer E-Mail bereinigen und auf diese Weise einen längeren Konflikt und Anwaltskosten vermeiden.

Was tun, wenn Mitbewerber Ihren Preis deutlich unterbieten?

Hat der niedrige Preis Ihres Konkurrenten keine Auswirkungen auf Ihre eigene Ferienwohnung, weil beispielsweise die Nachfrage ausreichend groß ist oder Sie völlig andere Zielgruppen ansprechen, besteht kein Handlungsbedarf. Anderenfalls sollten Sie sicherstellen, dass nicht Sie selbst der Außenseiter bezüglich des Preises sind. Ist dies der Fall, empfiehlt es sich, Ihren eigenen Preis zu überdenken und das Angebot gegebenenfalls anzupassen. Werben hingegen einzelne Mitbewerber mit Dumpingpreisen, sollten Sie überprüfen, ob diese einen der PAngV entsprechenden Endpreis angeben. Ist hier kein Fehlverhalten festzustellen, können Sie noch versuchen, mit dem jeweiligen Mitbewerber zu sprechen. Das ist allerdings nur ratsam, wenn Sie diesen persönlich kennen. Lassen Sie von einem Anwalt beraten, wenn das Niedrigpreisangebot eine Bedrohung für Ihr eigenes Geschäft darstellt. Grundsätzlich können Sie derartigen Problemen aus dem Weg gehen, indem Sie sich gegenüber Billiganbietern profilieren, beispielsweise durch eine besondere Ausstattung Ihres Ferienhauses.

Seien Sie vorsichtig mit Preiserhöhungen

Natürlich besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Preiserhöhung, allerdings sollten Sie hierbei Vorsicht walten lassen. Gerade langjährige Stammgäste könnten sich auf die Füße getreten fühlen, wenn sie plötzlich mehr bezahlen sollen. Erhöhen Sie die Preise am besten testweise am Jahresanfang. Senken Sie die Kosten wieder, wenn die Gäste ausbleiben, oder locken Sie mit speziellen Angeboten.

Steuerliche Aspekte beim Vermieten von Ferienwohnungen

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen sind einige steuerliche Fragestellungen zu beachten, die an dieser Stelle etwas ausführlicher erläutert werden sollen.

Wann ist eine Gewerbebeanmeldung erforderlich?



Durch die alleinige Vermietung Ihrer Ferienwohnung erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das gilt auch dann, wenn Sie geringfügige Serviceleistungen/ Nebenleistungen wie das Bereitstellen von Wäsche oder einen morgendlichen Lieferservice für frische Brötchen anbieten. Kommen zusätzliche hotelähnliche Dienstleistungen wie ein Frühstücksservice hinzu, handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb, für die Sie beim Überschreiten der Gewinngrenze von 24.500 Euro im Jahr Gewerbesteuern zu zahlen haben/ eine Gewerbebeanmeldung benötigen.

Was gilt hinsichtlich der Umsatzsteuer bei kurzfristiger Vermietung?

Die kurzfristige Vermietung von Ferienwohnungen unterliegt der Umsatzsteuer. Hierbei gilt der ermäßigte Steuersatz von 7 Prozent. Im Zusammenhang mit der Übernachtung angebotene Nebenleistungen dürfen Sie Ihren Gästen ebenfalls mit nur 7 Prozent Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Leistungen ohne engen Bezug zur Übernachtung müssen Sie dagegen mit dem vollen Steuersatz in Höhe von 19 Prozent abrechnen. Hierzu gehören beispielsweise:

- das Bereitstellen von Internet und Telefon,
- das zur Verfügung stellen von Fahrrädern und anderen Sportgeräten oder
- das Anbieten von Gästeparkplätzen.

Von der Umsatzsteuer befreit sind Sie, wenn Sie unter die Kleinunternehmerregelung fallen. Dies trifft zu, wenn Ihr Vorjahresumsatz maximal 17.500 Euro brutto betrug und ihr voraussichtlicher Umsatz während des laufenden Jahres 50.000 Euro nicht überschreitet.

Achtung: Erzielen Sie weitere steuerpflichtige Umsätze aus einer anderen Ferienwohnung oder aus einem Gewerbebetrieb, müssen Sie alle Umsätze zusammenrechnen. Sobald Sie auf insgesamt mehr als 17.500 Euro kommen, entfällt die Kleinunternehmerregelung.

Was müssen Sie hinsichtlich der Einkommenssteuer beachten?

Übersteigen Ihre Mieteinnahmen aus der Ferienwohnung die damit verbundenen Ausgaben, müssen Sie den Überschuss im Rahmen Ihrer jährlichen Einkommenssteuererklärung deklarieren. Abzugsfähig sind Aufwendungen wie:

- Betriebskosten (Wasser, Strom, Gas, Gebäudeversicherung, Müllentsorgung, Grundsteuer),
- Verwaltungskosten,
- Kosten für Reparaturen und Renovierungen,
- Darlehenszinsen sowie
- Gebäudeabschreibung.

Einen Verlust können Sie ebenfalls geltend machen. Dauerhafte Verluste über mehrere Jahre werden allerdings nur anerkannt, wenn Sie nachweislich Gewinne aus der Vermietung erzielen wollen. Dies ist nur dann der Fall, wenn Sie Ihre Ferienwohnung ausschließlich an Feriengäste fremdvermieten und die jährliche Vermietungsdauer sich im für Ihre Region üblichen Durchschnitt bewegt. Anderenfalls müssen Sie eine Prognoserechnung für die folgenden dreißig Jahre anfertigen. Nur wenn diese im Ergebnis einen Totalgewinn ergibt, können Sie mit einer Anerkennung und der steuerlichen Berücksichtigung Ihrer Anfangsverluste durch das Finanzamt rechnen.

Möchten Sie eine nur zeitweise vermietete, teilweise selbst genutzte Ferienwohnung steuerlich geltend machen, empfiehlt es sich, einen erfahrenen Steuerberater hinzuzuziehen, da dieses Thema in der deutschen Verwaltungspraxis äußerst komplex behandelt und von Laien nur schwer zu durchschauen ist.

Welche weiteren Abgaben müssen Sie zahlen?

Neben der Einkommenssteuer und der eventuellen Umsatzsteuer haben Sie als Vermieter einer Ferienwohnung noch weitere Abgaben wie die Kurtaxe oder die Bettensteuer zu entrichten. Diese variieren je nach Gemeinde, in der sich Ihre Unterkunft befindet. Sie sind verpflichtet, diese Abgaben von Ihren Feriengästen einzufordern und fristgerecht an die zuständige Behörde weiterzuleiten. Sofern Sie mehr als eine Ferienwohnung vermieten, müssen Sie ab der zweiten außerdem jeweils ein Drittel des regulären Rundfunkbeitrags zahlen.

Lesen Sie hierzu auch unseren ausführlichen Artikel: [Rechtliche Informationen für Vermieter](#)

Rechtliches rund um den Vermietungsprozess



Fehler bei der Vermietung Ihrer Ferienwohnung können teuer werden. Zum Teil drohen sogar rechtliche Folgen. Gehen Sie den größten Schwierigkeiten aus dem Weg, indem Sie folgende Punkte beachten, und lassen Sie sich im Zweifelsfall professionell beraten.

Bieten Sie keine Pauschalreisen an

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung lediglich vermieten, gilt für gewöhnlich das Mietrecht. Bieten Sie Ihren Gästen zusätzliche Reiseleistungen wie Verpflegung oder Ausflüge an, werden Sie automatisch zum Reiseveranstalter. Damit unterliegen Sie dem Reisevertragsgesetz und müssen im Haftungsfall Schadensersatzansprüche erfüllen.

Setzen Sie den Mietvertrag schriftlich auf

Dokumentieren Sie die Anmietung Ihrer Ferienwohnung grundsätzlich in einem schriftlichen Mietvertrag, in den Sie alles hineinschreiben, was für die Buchung relevant ist. Dazu gehören:

- der Name, die exakte Anschrift und die Ausweisnummer des Mieters,
- die Reisedaten (Anzahl der Personen, An- und Abreise, optional gebuchte Leistungen wie Bettwäsche, Endreinigung, Haustier),
- der Preis (gemäß PAgN der Endpreis),
- die Reisebedingungen (Schlüsselübergabe, Hausordnung, Müllentsorgung, besondere Nutzungsbedingungen für Ausstattungsmerkmale wie Sauna, Heizung, Pool),
- die Zahlungsbedingungen sowie
- die Reiserücktrittsbedingungen.

Halten Sie vor allem individuelle Vereinbarungen schriftlich fest und bestehen Sie auf der Gegenzeichnung des Mietvertrages durch den Feriengast. Ist dieser noch nicht volljährig, benötigen Sie die Unterschrift seines gesetzlichen Vertreters.

Verlangen Sie bei der Buchung höchstens eine Anzahlung

Bestätigen Sie ihrem künftigen Feriengast die Buchung und vergehen bis zum Reiseantritt noch mehr als vier Wochen, haben Sie das Recht, eine Anzahlung auf den Mietpreis einzufordern. Keinesfalls dürfen Sie den kompletten Preis in einer Summe verlangen. Üblich sind Anzahlungen in Höhe von etwa 10 bis 30 Prozent des Reisepreises. Alles darüber hinaus gilt als unseriös. Den restlichen Mietpreis können Sie zwei bis drei Wochen vor Aufenthaltsbeginn für sich beanspruchen.

Erstellen Sie eine Inventarliste

Verzeichnen Sie alle in Ihrer Ferienwohnung befindlichen Möbel und Elektrogeräte, aber auch Gegenstände wie Besteck, Geschirr und Wandbilder in einer Inventarliste. Verweisen Sie Ihren Feriengast auf diese Liste und bitten Sie ihn, fehlende oder beschädigte Dinge umgehend zu melden. Versäumen Sie das Erstellen einer solchen Auflistung, dürfte es schwierig werden, eventuelle Beschädigungen oder Verluste einer bestimmten Person zuzuordnen.

Sofern möglich, übernehmen Sie die Wohnungsübergabe selbst. So haben Sie bei jedem Ein- und Auszug die Gelegenheit, einen gründlichen Blick auf Ihr Eigentum zu werfen und erkennen bestehende Probleme am schnellsten.

Denken Sie an Ihre Verkehrssicherungspflicht

Da ihre Ferienwohnung im Rahmen der Vermietung anderen Personen zugänglich ist, unterliegen Sie der Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, Sie haben dafür zu sorgen, dass Ihre Feriengäste die Wohnung gefahrlos nutzen können und nicht zu Schaden kommen. Achten Sie darauf, dass die

Elektrik im Haus den üblichen Sicherheitsvorschriften entspricht und beseitigen Sie mögliche Stolperfallen. Bäume auf Ihrem Grundstück sollten keine morschen Äste haben, die Ihren Mietern auf den Kopf fallen könnten. Räumen und streuen Sie bei Schnee und Eis alle Wege.

Empfehlen Sie Ihren Gästen eine Reiserücktrittsversicherung

Legen Sie frühzeitig buchenden Feriengästen den Abschluss einer Reiserücktrittskostenversicherung nahe. Sollte ein Mieter seine Reise aus wichtigen persönlichen Gründen nicht antreten können, kommt diese Versicherung für die Stornierungskosten auf. Anerkannte Rücktrittsgründe sind beispielsweise:

- Unfall,
- schwere Erkrankung,
- Schwangerschaft,
- unvorhergesehene Arbeitslosigkeit,
- Tod eines Familienangehörigen.

Eine solche Versicherung nützt beiden Seiten. Ihnen gehen keine Einnahmen verloren und Ihr Kunde braucht nicht für einen Aufenthalt zu zahlen, den er nicht antreten kann.

Vermieten Sie nicht doppelt

Prüfen Sie die Verfügbarkeit Ihrer Ferienwohnung, bevor Sie eine Buchung bestätigen. Wenn Sie eine zweite Buchung annehmen und diese später nicht erfüllen können, sind Sie schadenersatzpflichtig gegenüber diesem Mieter. Im schlimmsten Fall steht der Vorwurf des Betrugs im Raum. Leider wird in dieser Branche viel Missbrauch betrieben, sodass hier ein großes Frustrationspotenzial seitens der Mieter vorliegt.

Legen Sie Geld für Reparaturen zurück

In Ihrem Ferienhaus kann immer mal etwas kaputt gehen. Nicht selten sind beispielsweise:

- tropfende Wasserhähne oder Duschköpfe,
- lockere Tür- und Fenstergriffe,
- gerissene Jalousienbänder oder
- ein Ausfall des Kühlschranks.

Legen Sie ausreichend finanzielle Mittel zurück, um solche kleinen bis mittleren Reparaturen jederzeit vornehmen zu können.

Ferienwohnung an Monteure vermieten



In der Nebensaison haben Vermieter von Ferienwohnungen häufig mit unerwünschten Leerständen zu kämpfen. Möchten Sie das vermeiden, können Sie Ihr Domizil während dieser Zeit an Monteure und Handwerker vermieten und sich damit eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen. Baustellen haben zu jeder Jahreszeit Saison. Daher gibt es auch immer Bedarf an preiswerten Unterkünften.

Die Zielgruppe der Pendler und Berufsreisenden benötigt die Wohnung in der Regel von Montag bis Freitag. Dadurch bleibt Ihnen am Wochenende ausreichend Zeit für die Reinigung der Räumlichkeiten. Sie können Ihr Urlaubsdomizil am Wochenende aber auch an andere Gäste vermieten, sodass Sie im Idealfall voll ausgelastet ist.

Lassen Sie sich nicht von Vorurteilen abschrecken

Leider herrscht noch immer das Vorurteil, Monteure wären unordentlich und würden alles schmutzig und kaputt machen. In der Regel ist das Gegenteil der Fall. Monteure benehmen sich vernünftiger als so mancher Urlauber. Sie verhalten sich anständig und bemühen sich, alles ordentlich zu hinterlassen, da sie die Wohnung gern ein weiteres Mal nutzen möchten, wenn sie wieder in der Gegend sind. Wird versehentlich doch etwas beschädigt, haftet üblicherweise der Arbeitgeber und kommt für den Schaden auf.

Lesen Sie hier unseren Artikel über [Vorurteile von Vermietern gegenüber Monteuren und Handwerkern](#)

Beachten Sie die speziellen Ansprüche von Monteuren

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung an Monteure und Handwerker vermieten möchten, gilt es, einige wichtige Dinge zu beachten. So brauchen Monteure ein eigenes Bett (kein Ehe- oder Doppelbett), das sie mit niemandem teilen müssen. Des Weiteren sollte die Unterkunft am besten folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Sie ist durch eine gute Beschilderung einfach zu finden.
- Die Zufahrtswege sind auch für Pkw mit Anhänger oder Lkw zu befahren.
- Es sind genügend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Monteure reisen häufig nachts, oft auch erst in den frühen Morgenstunden an. Daher ist eine ausreichende Beleuchtung im Außenbereich unverzichtbar. Ideal sind Bewegungsmelder, damit Ihre Gäste nicht erst die Lichtschalter suchen müssen.

Lesen Sie hierzu auch unseren Artikel: [Einrichtung von Monteurzimmern](#)

Machen Sie Ihre Ferienwohnung einbruchssicher



Außerhalb der für Ihre Ferienregion üblichen Hauptsaison kann es passieren, dass Ihre Ferienwohnung eine Zeit lang nicht ausgebucht ist und eine oder mehrere Wochen leer steht. So mancher Langfinger sieht darin eine gute Chance, sich unerwünscht Zutritt zu verschaffen und alles wegzutragen, was nicht niet- und nagelfest ist. Zum Verlust von Fernseher, Spielekonsole und Musikanlage kommen meist noch Kosten für die Beseitigung von Einbruchschäden an Fenstern, Türen und Mobiliar. Gefährdet sich insbesondere schlecht gesicherte Terrassen- und Balkontüren, während Haustüren oder Keller seltener zum Angriffsziel werden.

Um den Einbrechern nicht in die Hände zu spielen, sollten Sie keine Leitern oder Tritte offen zugänglich auf dem Grundstück aufbewahren. Schneiden Sie außerdem Bäume und andere nah am Haus stehende Gewächse regelmäßig zurück, da diese anderenfalls als Steighilfe missbraucht werden könnten.

Setzen Sie auf solide, mechanische Sicherungsmaßnahmen

Solide und sinnvoll aufeinander abgestimmte Sicherungen bieten den Tätern einen guten Widerstand. Zwar schrecken Einbruchmeldeanlagen Diebe wegen des höheren Entdeckungsrisikos ebenfalls ab, einen Einbruch von vornherein verhindern können sie aber nicht.

Für die Türen Ihrer Ferienwohnung empfehlen sich einbruchshemmende Steckschlösser und die Montage eines Schutzbeschlags. Die meisten Fenster sind mit Zusatzkastenschlössern, Bändersicherungen oder Fensterstangenschlössern nachrüstbar. Neben- und Hintereingänge können Sie mit Querriegelschlössern sichern, Lichtschächte und Kellerfenster mit einbruchshemmenden Gitterrosten bzw. Fenstergittern.

Bewegungsmelder und aufmerksame Nachbarn erhöhen die Sicherheit

Achten Sie darauf, dass Ihr Ferienhaus ausreichend beleuchtet ist. Einbrecher bevorzugen schlecht einsehbare, dunkle Ecken, um zur Tat zu schreiten. Eine optimale Ergänzung zu mechanischen Sicherheitsmaßnahmen an Fenstern und Türen ist ein durch Bewegung gesteuertes Licht. Wohnen Sie nicht selbst vor Ort, ist es außerdem ratsam, Nachbarn darum zu bitten, ab und an nach dem Rechten zu schauen. Zudem empfiehlt es sich, Außensteckdosen für die Zeit des Leerstands abzuschalten.

Motivieren Sie Ihre Feriengäste zu sicherheitsbewusstem Verhalten

Zahlreiche Einbrüche werden durch Sorglosigkeit und Leichtsinn ermöglicht. So wird die Haustür häufig nicht abgeschlossen, sondern nur ins Schloss gezogen. Oft bleiben auch Fenster, Balkon- und Terrassentüren beim Verlassen in Lüftungsstellung offen. Legen Sie für Ihre Gäste einen nett

formulierten Text mit den wichtigsten Sicherheitshinweisen in die Ferienwohnung. Machen Sie die Urlauber darin freundlich darauf aufmerksam, dass richtiges Handeln nicht nur Ihr Eigentum schützt, sondern auch die Gäste selbst.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [DTV - Deutscher Tourismusverband](#)

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.