

Gewerberecht Vermietung Ferienwohnungen

- Das Gewerberecht und verwandte Bestimmungen für die Vermietung von Ferienhäusern

In Deutschland ist das Vermieten von Ferienwohnungen und Ferienhäusern ebenso wie jede andere Tätigkeit zahlreichen Bestimmungen, Vorschriften und Gesetzmäßigkeiten unterworfen. Die wichtigsten Regelungen und Gesetze, die Sie hierbei als Vermieter beachten müssen, sind im Gewerberecht festgehalten. Hierbei ist vor allem die Frage entscheidend, wie eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus definiert wird. Rechtlich müssen Sie sich nämlich nur dann an sämtliche Vorschriften halten, die sich auf die Vermietung einer Ferienimmobilie beziehen, wenn es sich formal bei Ihrem Objekt um eine Ferienimmobilie handelt. Darüber hinaus ist für Sie besonders wichtig, ob es sich bei Ihrer Vermietung um einen Beherbergungsbetrieb handelt. Auf diesen werden nämlich deutlich mehr Regelungen angewendet als auf einen privaten Vermieter.



Im Gewerberecht befindet sich darüber hinaus eine genaue Definition der Voraussetzungen unter denen Sie vor dem Gesetz als gewerblicher Betrieb betrachtet werden. Diese sind insbesondere dann für Sie interessant, wenn Sie künftig die Vermietung einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses planen bzw. aktuell ein Objekt als privater Vermieter vermieten. Durch die Einordnung als gewerblicher Betrieb, der

einer gewerblichen Tätigkeit nachgeht, unterliegen Sie zahlreichen gesetzlichen Bestimmungen. Diese umfassen das Steuerrecht, die Buchführungspflicht, das Nichtrauchergesetz, das Jugendschutzgesetz und zahlreiche weitere Regelungen. Hierbei kann man schnell den Überblick verlieren. Völlig andere Bestimmungen gelten für Sie, wenn Sie Ihre Ferienimmobilie nur als Form der Vermögensverwaltung vermieten wollen. Es gibt jedoch ebenso einige Bestimmungen, die beide Formen der Vermietung betreffen. In diesem Artikel werden Ihnen sämtliche Fragen beantwortet, die sich mit dem Thema Gewerberecht für Vermieter von Ferienwohnungen beschäftigen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1. Wie wird eine Ferienwohnung / ein Ferienhaus definiert?
- 1.2. Was ist ein Beherbergungsbetrieb?
- 1.3. Definition der Betriebs-/ und Beherbergungsarten nach dem Deutschen Tourismusverband DTV
- 1.4. Definitionen von Zimmerarten nach der Industrie- und Handelskammer

2. Gewerberechtliche Einordnung: Ab wann ist die Vermietung einer Ferienwohnung eine gewerbliche Tätigkeit?

- 2.1. Vermietung als bloße Vermögensverwaltung: Auf die Bagatellschwelle kommt es an
- 2.2. In den Bereich der Vermögensverwaltung fallen Vermieter von Ferienhäusern
- 2.3. Ab wann gilt die Vermietung als eine gewerbliche Tätigkeit

3. Bestimmungen für die gewerbliche Vermietung

- 3.1. Steuerrecht: Die Gewerbesteuer
- 3.2. Buchführungs- und Bilanzierungspflicht
- 3.3. Wann ist keine gaststättenrechtliche Erlaubnis notwendig?
- 3.4. Umsatzsteuerpflicht und damit die Pflicht zur Angabe der Mehrwertsteuer auf Rechnungen
- 3.5. Umsatzsteuer-Vereinfachung bei Pauschalangeboten
- 3.6. Nichtraucherschutzgesetz
- 3.7. Anlagen-Prüfverordnung(AnlPrüfVO) für technische Anlagen und Einrichtungen
- 3.8. Gesetzliche Unfall-Pflichtversicherung – Automatische Mitgliedschaft der Berufsgenossenschaft
- 3.9. Barrierefreiheit wird immer öfter zur Verpflichtung nach der Bauordnung des jeweiligen Landes
- 3.10. Festlegung einer Stornogebühr für bereits getätigte Buchungen
- 3.11. Haftungsrisiken und Versicherungen
- 3.12. Jugendschutzgesetz
- 3.13. Geldspielautomaten
- 3.14. Durchsetzung Haus- und Pfandrecht für Gastwirte

4. Bestimmungen über die Vermietung einer bloßen Vermögensverwaltung

- 4.1. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung unterliegt nicht der doppelten Buchführungs- und Bilanzierungspflicht.
- 4.2. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung ist nicht umsatzsteuerpflichtig
- 4.3. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung kann die degressive Abschreibung (Absetzung für Abnutzung) gemäß § 7 Absatz 5 Nr. 3 EStG NICHT in Anspruch nehmen.
- 4.4. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung ist vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

5. Gemeinsame Bestimmungen für die gewerbliche Tätigkeit sowie die reine Vermögensverwaltung

- 5.1. Der Gastaufnahme- oder Beherbergungsvertrag wird schriftlich oder mündlich abgeschlossen
- 5.2. Aktuell gültige Preisverzeichnisse müssen generell immer mit Einbeziehung der Endreinigung ausgehängt werden
- 5.3. Höhe der Rundfunkbeiträge werden seit 01.01.2013 neu berechnet
- 5.4. Weitere Beiträge zur Verwertung von Urheberrechten (Musik, TV, Internet)
- 5.5. Auskunftspflicht an das jeweilige Landesamt nach dem Beherbergungsstatistikgesetz
- 5.6. Polizeiliche Meldepflichten nach Bundesmeldegesetz
- 5.7. Das Nichtraucherschutzgesetz gilt nicht allgemein in den zu vermietenden Räumlichkeiten
- 5.8. Antrag einer Nutzungsänderung für die Vermietung von Privatwohnungen
- 5.9. City-Tax in Berlin
- 5.10. Kulturförderabgabe, eine andere Art der City-Tax, in Köln
- 5.11. Ordnungsrecht: Gewerbeanzeigenpflicht trifft ausnahmslos alle
- 5.12. BDSG – Bundesdatenschutzgesetz muss ausnahmslos eingehalten werden

1. Allgemeines

1.1. Wie wird eine Ferienwohnung / ein Ferienhaus definiert?

Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) hat gemeinsam mit anderen Branchenverbänden eine Einteilung der Betriebsarten definiert. Eine Ferienwohnung / ein Ferienhaus gilt demnach als „eine abgeschlossene Unterkunft mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in der zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste aufgenommen werden.“

1.2. Was ist ein Beherbergungsbetrieb?

Von einem Beherbergungsbetrieb ist grundsätzlich dann die Rede, wenn es sich bei der Vermietung von Ferienwohnungen in gewerblichem Umfang handelt. Vermietungen als bloße Vermögensverwaltung sind keine Beherbergungsbetriebe, sondern werden im Weiteren als Privatzimmer titulierte.

Laut Bundesfinanzhof gilt, dass die Vermietung von bis zu drei Ferienwohnungen / Ferienhäusern noch keine gewerbliche Tätigkeit darstellt.

1.3. Definition der Betriebs- / und Beherbergungsarten nach dem Deutschen Tourismusverband (DTV)

- Ein All-Suite-Hotel bringt seine Gäste nur in Suiten unter.
- Ein Aparthotel / Apartment-Hotel bietet die Unterbringung in Studios und / oder Apartments an.

- Als Boardinghouse (Serviced Apartment) bezeichnet man einen Beherbergungsbetrieb in städtischer Umgebung für die Unterbringung auf längere Zeit.
- Das Ferienhaus / die Ferienwohnung ist eine separate Unterkunft mit eigenem Sanitärbereich und einer Einrichtung zur Selbstverpflegung, in der Gäste vorübergehend aufgenommen werden.
- Ein Gasthof ist ein ländlicher Gastronomiebetrieb, der neben Speisen und Getränken auch Unterkünfte anbietet.
- Ein Gästehaus bietet eine Unterkunft für mehr als eine Nacht ohne Verpflegung an.
- Ein Hotel bietet neben mehr als 20 Gästezimmern die Leistungen einer Rezeption, tägliche Zimmerreinigung und ein Restaurant für Hausgäste und Passanten an.
- Als Hotel garni bezeichnet man einen Hotelbetrieb, der nur kleine Speisen zur Beherbergung anbietet.
- Die Jugendherberge ist grundsätzlich für den Aufenthalt junger Leute gedacht.
- Ein Motel bietet Kraftfahrern die Möglichkeit, das Fahrzeug abzustellen und sich in einem Bett von der Fahrt zu erholen und auszuschlafen.
- Eine Privatunterkunft / ein Privatzimmer ist eine Unterkunft in einem Privathaus mit maximal acht Betten.

1.4. Definitionen von Zimmerarten nach der Industrie- und Handelskammer

- Ein Apartment enthält separate Wohn- und Schlafräume sowie eine Kochnische.
- Ein Doppelzimmer bietet eine Schlafgelegenheit für zwei Personen.
- Ein Einzelzimmer bietet eine Schlafgelegenheit für eine Person.
- Ein Familienzimmer bietet eine Schlafgelegenheit für drei oder mehr Personen, mindestens zwei davon sind für Erwachsene geeignet.
- Eine Juniorsuite ist ein Raum mit Bett und zusätzlichen Sitzgelegenheiten.
- Eine Maisonette erstreckt sich über mindestens zwei Etagen, die intern miteinander verbunden sind.
- Ein Mehrbettzimmer bietet Schlafgelegenheiten für eine Gruppe von Personen.
- Das Penthouse ist eine Wohnung in der obersten Etage eines mehrgeschossigen Gebäudes mit großer Dachterrasse.
- Das Studio bietet eine Unterkunft in einem Raum inklusive Kochnische.
- Eine Suite verbindet ein Schlafzimmer mit mehreren Wohnräumen.
- Ein Zweibettzimmer bietet Schlafgelegenheiten für zwei Personen in getrennten Betten.

2. Gewerberechtliche Einordnung: Ab wann ist die Vermietung einer Ferienwohnung eine gewerbliche Tätigkeit?

Die Vermietung von Ferienwohnungen / Ferienhäusern ist entweder eine bloße Vermögensverwaltung oder eine gewerbliche Tätigkeit. Auch Vermietungen, die nicht als gewerbliche Tätigkeit angesehen werden, müssen ihre Einkünfte angeben – und zwar in der Einkommenssteuererklärung, Anlage V.

2.1. Vermietung als bloße Vermögensverwaltung: Auf die Bagatellschwelle kommt es an

Solange das Gewinnstreben ein geringes Ausmaß darstellt (= Bagatellschwelle), liegt eine bloße Vermögensverwaltung vor. Ein geringes Ausmaß liegt jedenfalls dann vor, wenn die Vermietung so gut wie keinen Verwaltungsaufwand erfordert, der einer gewerblichen Vermietungstätigkeit gleichzusetzen wäre. Die Bagatellschwelle liegt jedenfalls auch dann vor, wenn die Vermietung zeitlich begrenzt ist. Die konkrete Titulierung als „Bagatellvermietung“ ist jedoch prinzipiell vom Einzelfall abhängig.

2.2. In den Bereich der Vermögensverwaltung fallen Vermieter von Ferienhäusern, die

- in einem Privathaus nur eine einzige Ferienwohnung vermieten. Es handelt sich auch dann noch um reine Vermögensverwaltung, wenn die Vermietung dieser Ferienwohnung einem häufigen Mieterwechsel unterliegt.

- eine Ferienwohnung vermieten ohne Leistungen zu erbringen, die mit einem Beherbergungsbetrieb gleichzusetzen sind.

- in erster Linie keine Vermögensvermehrung beabsichtigen, sondern die Vermietung rein zum Werterhalt und zur Abdeckung der Unkosten vornehmen.

- nur einzelne, geringfügige Nebenleistungen anbieten, welche keine Auswirkung auf die gewerberechtliche Einordnung als Vermögensverwaltung haben, und zwar beispielsweise:

- die Bereitstellung von Wäsche und Inventar,
- ein wöchentlicher Wäscheservice,
- eine Vor-, und Zwischenreinigung gegen Bezahlung,
- die Lieferung von Brötchen und Zeitung,
- die Vermittlung touristischer Freizeitangebote.

2.3. Ab wann gilt die Vermietung als eine gewerbliche Tätigkeit

Wenn zusätzlich zur Vermietung Leistungen erbracht werden, die mit einem Beherbergungsbetrieb gleichzusetzen sind, liegt eine gewerbliche Tätigkeit vor.

Nach dem Bundesfinanzhof liegt der Gewerbebetrieb bereits dann vor, wenn

- die zu vermietende Wohnung in einem Verbund von Ferienwohnungen / Ferienhäusern steht,
- eine Wohnung kurzfristig an verschiedene Mieter abgegeben wird,
- die Verwaltung einer Feriendienstorganisation gleicht,
- eine Rezeption mit wechselndem Personal existiert.

Werden jederzeit mehrere Ferienwohnungen / Ferienhäuser bereitgehalten, um sie ohne Voranmeldung vermieten zu können, liegt eine gewerbliche Tätigkeit vor.

3. Bestimmungen für die gewerbliche Vermietung

3.1. Steuerrecht: Die Gewerbesteuer

Eine Gewerbesteuer ist abzuführen, wenn die Vermietung entsprechend §15 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) eine

- selbständige,
- nachhaltig unternehmerische Betätigung darstellt,
- die mit Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird,
- sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und
- den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschreitet.

Gewerbesteuerpflichtig wird ein Vermieter, der eine gewisse Freibetragsgrenze überschreitet. Die jährliche Freibetragsgrenze liegt nach Stand 3. Mai 2016 bei 24.500 Euro.

3.2. Buchführungs- und Bilanzierungspflicht

Eine Buchführungs- und Bilanzierungspflicht besteht, wenn durch die Vermietungstätigkeit ein jährlicher Umsatz ODER ein jährlicher Gewinn von mehr als 50.000 Euro erwirtschaftet wird.

Voraussetzung dafür ist der Hinweis der zuständigen Finanzbehörde für das folgende Wirtschaftsjahr. Eine schuldhafte Nichtführung oder unrichtige Führung kann eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

3.3. Wann ist keine gaststättenrechtliche Erlaubnis notwendig?

Ein Beherbergungsbetrieb ohne Versorgungsangebot sowie ein Vermieter, der Speisen und alkoholische / alkoholfreie Getränke nur an Hausgäste ausgibt, braucht keine gaststättenrechtliche Erlaubnis. In diesem Fall nimmt der Vermieter eine schriftliche Gewerbeanmeldung nach § 14 GewO mit dem Formular „Gewerbeanmeldung GewA1“ bei der zuständigen Gemeinde- oder Stadtverwaltung vor. Für einen Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte gilt weiterhin die Konzessionspflicht.

3.4. Umsatzsteuerpflicht und damit die Pflicht zur Angabe der Mehrwertsteuer auf Rechnungen

Umsatzsteuerpflichtig und damit verpflichtet, Mehrwertsteuer auf der Rechnung auszuweisen, wird ein Vermieter, der eine jährliche Einnahme (nicht Gewinn!) von 17.500 Euro erwirtschaftet.

Die Vermietung von Wohn- und Schlafräum zur kurzfristigen Beherbergung (regelmäßig unter 6 Monaten) wird nach Art. 5 Nr. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung des Wirtschaftswachstums und dem daraus ergänzten § 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG seit dem 1.1.2010 mit dem ermäßigten Steuersatz von 7% besteuert. Dieser Steuersatz gilt für Hotels, Pensionen, Gasthäuser, Fremdenzimmer, Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Jugendherbergen gleichermaßen. Von diesem ermäßigten Steuersatz ausgeschlossen sind alle Leistungen, die nicht direkt der Vermietung dienen.

Laut Bundesfinanzministerium sind folgende Leistungen mit einem Umsatzsteuersatz von 7% zu deklarieren:

- Übernachtung
- Stromanschluss
- Einrichtung der Räume mit TV, Radio, Telefon und Zimmersaft
- Weckdienst
- Reinigung der Räume
- Bereitstellen von Hygieneartikeln, Schuhputz- und Nähzeug
- Schwimmbadbenutzung
- Mitunterbringung von Tieren
- Bereitstellung eines Schuhputzautomats

Bei folgenden Nebenleistungen bleibt der Umsatzsteuersatz jedoch unberührt bei 19%:

- Verpflegung
- Verpflegung aus der Minibar
- Nutzung von Internet, Telefon und (Pay)-TV
- Reinigen und Bügeln von Kleidung
- Wellnessangebote
- Sportangebote
- Überlassung von Eintrittsberechtigungen
- Vermittlung von Freizeitbeschäftigungen
- Parkgebühr

3.5. Umsatzsteuer-Vereinfachung bei Pauschalangeboten

Zur Vereinfachung kann bei Pauschalangeboten die komplette Leistung mit 19% besteuert werden. Dieser Pauschalposten wird auf derselben Rechnung aufgeführt, darf jedoch nur die folgenden Nebenleistungen beinhalten:

- Übernachtung
- Frühstück
- Nutzung von Kommunikationsnetzen
- Reinigen und Bügeln von Kleidung
- Schuhputzservice
- Transport Bahnhof/Flughafen - Unterkunft
- Gepäcktransport außerhalb des Beherbergungsbetriebs
- Fitnessgeräte
- Parkplätze.

Alternative: Der Hotelier berechnet alle Nebenleistungen mit dem Umsatzsteuersatz von 20%. Dieser Teil der Gesamtrechnung unterliegt dem Steuersatz von 19%, die verbleibenden 80% des Betrages sind mit dem Steuersatz von 7% zu bewerten.

3.6. Nichtrauchererschutzgesetz

Das Nichtrauchererschutzgesetz gilt in Beherbergungsbetrieben in den Bereichen, in denen Speisen und Getränke angeboten werden. In vollständig umschlossenen Nebenräumen einer Gaststätte, welches am Eingang gut sichtbar als Raucherraum gekennzeichnet wurde, gilt das Rauchverbot nicht.

3.7. Anlagen-Prüfverordnung(AnlPrüfVO) für technische Anlagen und Einrichtungen

Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten unterliegen der bauordnungsrechtlichen Überprüfung technischer Anlagen und Einrichtungen. Vor allem betrifft diese Prüfverordnung bauordnungsrechtliche Anforderungen im Hinblick auf Brandschutz, raumluftechnische Anlagen von künstlich belüfteten oder klimatisierten Räumen. Ausgenommen sind Anlagen in privat genutzten Eigentumswohnungen und in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die vom Bauherrn beauftragte sachkundige Person ablehnen, wenn sich fachlich oder persönlich ungeeignet ist. Werden festgestellte Mängel nicht bis zu einer Frist beseitigt, wird vom Sachkundigen die zuständige Bauaufsichtsbehörde unterrichtet. Wer vorgeschriebene Prüfungen oder die vorgeschriebene Wartung vorsätzlich oder fahrlässig nicht oder nicht rechtzeitig durchführen lässt, handelt ordnungswidrig.

3.8. Gesetzliche Unfall-Pflichtversicherung – Automatische Mitgliedschaft der Berufsgenossenschaft

Inhaber eines Beherbergungsbetriebes, dessen arbeitender Ehepartner und Arbeitnehmer sind automatisch Mitglieder in der „Berufsgenossenschaft Nahrungsmittel und Gaststätten (BGN)“ als Absicherung bei Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten. Der Inhaber ist verpflichtet, innerhalb einer Woche nach Eröffnung die Unternehmensart, die Zahl der Versicherten und den Tag der Eröffnung anzuzeigen. Jeder Gewerbebetrieb ist automatisch Mitglied der Berufsgenossenschaft, unabhängig

davon, ob Arbeitnehmer beschäftigt werden oder nicht. Beiträge an die Bundesgenossenschaft werden nur dann fällig, wenn Mitarbeiter gegen Entlohnung beschäftigt werden. Es handelt sich dabei um eine unkündbare Pflichtversicherung.

3.9. Barrierefreiheit wird immer öfter zur Verpflichtung nach der Bauordnung des jeweiligen Landes

Beherbergungsbetriebe sind nach den Bauordnungen vieler Länder bereits verpflichtet, den Hauptzugang so zu gestalten, dass er für Menschen mit Behinderungen, alte Menschen und Personen mit Kleinkindern ohne fremde Hilfe erreichbar ist. Dies gilt beispielsweise für Beherbergungsbetriebe in Berlin.

3.10. Festlegung einer Stornogebühr für bereits getätigte Buchungen

Ein Beherbergungsbetrieb kann in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) pauschale Stornogebühren festschreiben. Diese gelten nur dann als vereinbart, wenn sie dem Mieter schon bei Vertragsschluss bekannt sind.

3.11. Haftungsrisiken und Versicherungen

Ein Beherbergungsbetrieb ist diversen Haftungsrisiken ausgesetzt. Deshalb sollten sich Betreiber gut absichern. Vor allem eine gute Betriebshaftpflichtversicherung ist oft die letzte Rettung. Bei saisonaler Vermietung kann auch eine Betriebsunterbrechungsversicherung infrage kommen.

3.12. Jugendschutzgesetz

Gewerbetreibende müssen nach dem Jugendschutzgesetz die für ihren Betrieb geltenden Vorschriften durch einen gut sichtbaren Aushang bekannt machen. Gewerbetreibende müssen nach § 3 JuSchG die jeweils aktuellen Regelungen von §§ 4 – 13 JuSchG aushängen. Den aktuellen Aushang zum Jugendschutzgesetz (Stand 3. März 2016) können sie hier kostenlos ausdrucken. Es gibt keine Aushänge zu kaufen und auch ein Register, in das Sie sich kostenpflichtig eintragen müssen, existiert nicht. Sollten Sie solch eine Aufforderung erhalten haben, können Sie diese wegschmeißen. Es handelt es sich dabei um Betrug.

3.13. Geldspielautomaten

Beherbergungsbetriebe dürfen maximal zwei Geldspielautomaten aufstellen. Wenn ein Nachweis einer zusätzlichen technischen Sicherung erbracht werden kann, können maximal drei Geräte aufgestellt werden. Darüber hinaus benötigt der Betreiber eine Spielhallenerlaubnis. Die Bestimmungen der Spielverordnung und des Jugendschutzgesetzes sind dabei einzuhalten. Die Geräte müssen so aufgestellt werden, dass das Spielverbot für Kinder und Jugendliche jederzeit überwachbar ist. Geldspielautomaten dürfen nur dann betrieben werden, wenn eine Erlaubnis des zuständigen Ordnungsamtes vorliegt.

3.14. Durchsetzung Haus- und Pfandrecht für Gastwirte

Der Gastwirt hat in seinem Betrieb für Ruhe und Ordnung zu sorgen. Gäste, die ungebührlich lärmern, sind zur Ordnung aufzurufen. Bei Zechprellerei sollte der Gastwirt erst bemüht sein, Name und Anschrift des Betreffenden festzustellen. Eine Anzeige liegt in seinem Ermessen. Bei erheblichen Belästigungen kann die Polizei zu Hilfe gerufen werden. Bis zu deren Eintreffen darf der Gastwirt den betreffenden Gast selbst festnehmen. Die körperliche Gewaltanwendung muss dabei verhältnismäßig sein. Der Gastwirt kann durch sein Hausrecht ein Lokalverbot erteilen. Dieses sollte auf jedem Fall schriftlich mit Begründung und Dauer des Lokalverbots durch einen eingeschriebenen Brief ausgehändigt werden. Außerdem steht dem Gastwirt ein Pfandrecht auf Forderung von Logis, Speisen, Getränken und sonstige Dienstleistungen zu. Die Herausgabe darf er so lange verweigern, so lange der Gast seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt.

4. Bestimmungen über die Vermietung einer bloßen Vermögensverwaltung

Als Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung werden a.) Kleinunternehmer, b.) Betreiber einer Liebhaberei und c.) der Untervermieter seiner eigenen Wohnung gezählt.

1. 4a.) Als Kleinunternehmer gilt, wer im vorangegangenen Kalenderjahr Bruttoumsätze erzielt hat, die nicht höher als 17.500 Euro waren und im aktuellen Kalenderjahr voraussichtlich nicht über 50.000 Euro liegen. Er muss eine elektronische Umsatzsteuererklärung an das Finanzamt abgeben, in der er ausdrücklich bestätigt, dass er im betreffenden Jahr die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nehmen durfte und seinen Kunden keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt hat. Das Steuerrecht kennt Härtefallregelungen, in denen die Umsatzsteuererklärung noch mit Formular abgegeben werden darf, den er formlos schriftlich als „Antrag zur Vermeidung unbilliger Härten“ einbringt. Er hat auf seinen Honorarnoten hat als Kleinunternehmer auf seinen Honorarnoten darauf zu verweisen, dass er nicht umsatzsteuerpflichtig ist, beispielsweise mit dem Zusatz: „Gemäß § 19 UStG wird keine Umsatzsteuer berechnet.“ Die Rechnungspflichtangaben wie vollständiger Name, vollständige Anschrift des Kleinunternehmers sowie des Rechnungsempfängers, die Steuernummer oder die UID-Nummer, das Ausstellungsdatum, die Rechnungsnummer, die Menge und Art der Leistung, das genaue Leistungsdatum, der Hinweis auf die zweijährige Rechnungs-Aufbewahrungspflicht von privaten Leistungsträgern. Er ist verpflichtet, einem Unternehmer innerhalb von sechs Monaten eine Honorarnote ausstellen.

4b.) Als Betreiber einer Liebhaberei gilt, wer bei der Vermietung nicht mit Einkunftserzielungsabsicht handelt.

4c.) Das Überlassen der eigenen Wohnung an Touristen, auch Wohnungssharing genannt, gilt als Untervermietung. Der Untervermieter ist verpflichtet, die Erlaubnis des Vermieters einzuholen.

Eine einmalige, allgemeine Erlaubnis zur Untervermietung gilt oftmals nicht für die kurzfristige Vermietung. Bei unzulässiger Untervermietung droht eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Er haftet als Untervermieter bei Beschädigungen und/oder Lärmbelästigung für seine Gäste gegenüber dem Vermieter.

In Berlin, Hamburg, Köln und München ist das Untervermieten im Stadtgebiet ohne Zweckentfremdungsgenehmigung des zulässigen Bezirksamtes unzulässig. Die Übergangsfrist endete per 30. April 2016. Genehmigunglose Untervermietungen gelten als Zweckentfremdung und werden seitdem mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet. Der Untervermieter sollte einen sogenannten Negativtest beim Amt für Wohnen und Migration zu beantragen. Damit bestätigt die Behörde, dass keine Zweckentfremdungsgenehmigung erforderlich ist. Ausnahme: Wer in Berlin nur einen kleinen Teil seiner selbst genutzten Wohnung vermietet (z.B. ein Zimmer), darf dies auch weiterhin ohne Genehmigung tun. Die Behörden dürfen diese Angaben jederzeit überprüfen.

4.1. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung unterliegt nicht der doppelten Buchführungs- und Bilanzierungspflicht

- a.) Der Kleinunternehmer muss lediglich eine vereinfachte Buchführung § 4 Abs. 3 Einkommensteuergesetz vorweisen können. Dazu sind am Jahresende lediglich die Einnahmen zu addieren und davon die Summe aller Ausgaben inklusive Umsatzsteuer zu subtrahieren.
- b.) Der Betreiber einer Liebhaberei kann weder den Werbungskostenabzug noch Verluste aus Vermietung steuerlich geltend machen. Das Finanzamt betrachtet Liebhaberei als „privates Vergnügen“.
- c.) Der Untervermieter seiner eigenen Wohnung verpflichtet, seine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Einkommenssteuererklärung in der „Anlage V“ zu deklarieren. Einnahmen aus einer einstweiligen, nicht gewerblichen Vermietung von selbst genutzten Wohnungen / Häusern darf bis zu einer Höhe von 520 Euro / Veranlagungszeitraum unbesteuert bleiben.

4.2. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung ist nicht umsatzsteuerpflichtig, das gilt für

- a.) Kleinunternehmer nach § 19 Abs. 1 UStG,
- b.) Betreiber einer Liebhaberei
- c.) Untervermieter der eigenen Wohnung

4.3. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung kann die degressive Abschreibung (Absetzung für Abnutzung) gemäß § 7 Absatz 5 Nr. 3 EStG NICHT in Anspruch nehmen.

Er kann demnach teure Anschaffungskosten nicht über einen längeren Zeitraum hinweg von der Steuer absetzen. Kleinunternehmer können jedoch den Bruttobetrag einer Anschaffung als Aufwand buchen.

4.4. Der Vermieter einer bloßen Vermögensverwaltung ist vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

5. Gemeinsame Bestimmungen für die gewerbliche Tätigkeit sowie die reine Vermögensverwaltung

5.1. Der Gastaufnahme- oder Beherbergungsvertrag wird schriftlich oder mündlich abgeschlossen

Grundsätzlich wird mit dem Mieter ein Gastaufnahme- oder Beherbergungsvertrag nach BGB abgeschlossen. Dieser Vertrag kommt dann zustande, wenn ein Zimmer in mündlicher oder schriftlicher Form bestellt und die Bestellung vom Vermieter bestätigt wird.

Beide Vertragspartner sind an den Gastaufnahme- oder Beherbergungsvertrag mit den darin enthaltenen Verpflichtungen gebunden.

5.2. Aktuell gültige Preisverzeichnisse müssen generell immer mit Einbeziehung der Endreinigung ausgehängt werden

Beherbergungsbetriebe sowie private Vermieter müssen nach § 7 Absatz 3 der Preisangabenverordnung (PAngV) im Zimmer oder beim Eingang an gut sichtbarer Stelle ein Preisverzeichnis aushängen oder auslegen, aus dem die Zimmerpreise, immer unter Einbeziehung der Endreinigung, und gegebenenfalls der Frühstückspreis augenfällig ist.

5.3. Höhe der Rundfunkbeiträge werden seit 01.01.2013 neu berechnet

Die Höhe der Rundfunkbeiträge richtet sich seit 01.01.2013 nach der Anzahl der Betriebsstätten, der Anzahl der Beschäftigten je Betriebsstätte, der Anzahl der Zimmer und der Anzahl der betrieblich genutzten Kraftfahrzeuge. Klein- und Kleinstunternehmen mit 0 bis zu 8 Beschäftigten pro Betriebsstätte zahlen dabei 5,83 Euro monatlich. Für Vermieter von Hotel- und Gästezimmern ist für die Beitragshöhe außerdem die Zimmeranzahl relevant. Zur Berechnung kann der Rundfunkbeitragsrechner unter www.rundfunkbeitrag.de genutzt werden. Gegen den Rundfunkbeitrag kann das Widerspruchsrecht geltend gemacht werden. Bei vorübergehender Stilllegung (saisonale Stilllegung) von mehr als drei Monaten muss kein Rundfunkbeitrag bezahlt werden. Privatvermieter unterliegen nicht der Beitragspflicht im gewerblichen Bereich, sie bezahlen jedoch den für private Wohnzwecke festgelegten Rundfunkbeitrag.

5.4. Weitere Beiträge zur Verwertung von Urheberrechten (Musik, TV, Internet)

Zusätzlich zu den Rundfunkgebühren macht die VG Media (Gesellschaft für Verwertung von Urheber- und Leistungsschutzrechte von Medienunternehmen) / GEMA (Gesellschaft für musikalisch Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte) einen Vergütungsanspruch bei sämtlichen Vermietern von Ferienwohnungen / Ferienhäusern geltend, die Musik beispielsweise in Form von Hintergrundmusik öffentlich zur Verfügung stellen. Das gilt für Privatvermieter ebenso wie für Vermieter von Hotel- und Gästezimmern, Ferienwohnung und Ferienhäusern. Die GEMA übernimmt das Inkasso für die GVL, die ZWF, die VG Wort und die VG Media. Die Rechtslage variiert je nach Art der Ferienunterkunft und ist derzeit noch nicht einheitlich geregelt. Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass alle Arten der Vermietung abgabepflichtig sind. Die eindeutige

Klärung kann nur im Einzelfall durch den Bundesgerichtshof erfolgen. Anzumelden ist die Nutzung unter www.gema.de.

5.5. Auskunftspflicht an das jeweilige Landesamt nach dem Beherbergungsstatistikgesetz

Alle Vermieter sind nach Beherbergungsstatistikgesetz den jeweiligen statistischen Landesämtern zur Auskunft verpflichtet, wenn die Unterkunft mehr als 10 Gäste gleichzeitig vorübergehend beherbergen kann (§3 Abs. 1 BherbStatG). Die Auskunftspflicht entfällt im Kalenderjahr der Betriebseröffnung eines Unternehmens, deren Inhaber Existenzgründer im Sinne des Einkommensteuergesetzes sind. Die darauf folgenden zwei Jahre muss keine Auskunft erteilt werden, wenn die Umsätze im abgelaufenen Geschäftsjahr weniger als 500.000 Euro ausmachen.

5.6. Polizeiliche Meldepflichten nach Bundesmeldegesetz

Alle Vermieter sind, unabhängig von der Führung als Beherbergungs- oder Kleinunternehmen, nach dem neuen Bundesmeldegesetz (BMG) vom 1. November 2015 verpflichtet, für jeden Gast bei der Anreise einen Meldeschein nach §§29, 30 BMG auszustellen. Für Untervermieter gilt, dass Mieter innerhalb von 2 Wochen polizeilich angemeldet werden müssen. Das beinhaltet den Mieternamen, Vermieternamen, die Wohnungsanschrift, Anschrift des Wohnungsgebers sowie Einzugs- und Auszugsdatum. Bei Nichteinhalten wird eine Geldbuße von bis zu 1000 Euro riskiert. Der besondere Meldeschein muss vom Mieter unterschrieben werden. Kur-, Erholungs- und Küstenbadeorte dürfen einige weitere Daten auf dem Meldeschein erheben. Die Meldescheine müssen ein Jahr lang aufbewahrt werden.

5.7. Das Nichtraucherschutzgesetz gilt nicht allgemein in den zu vermietenden Räumlichkeiten

In den zu vermietenden Räumlichkeiten entscheidet der Vermieter, ob geraucht werden darf oder nicht. Viele Unterkünfte lassen jedoch das Rauchen nur noch auf Terrasse und Balkon zu.

5.8. Antrag einer Nutzungsänderung für die Vermietung von Privatwohnungen

Für Wohnungen, die als Ferienwohnung / Ferienhäuser vermietet werden, müssen zum Teil Nutzungsänderungen beim zuständigen Bauamt beantragt werden. Das Bauaufsichtsamt informiert über die baurechtliche Einordnung. Darunter ist eine Nutzungsänderung nach öffentlichem Baurecht. Dies kann auch für die private Vermietung einer Wohnung schlagend werden.

5.9. City-Tax in Berlin

In Berlin wird seit Jänner 2014 eine City-Tax in Form einer indirekten Steuer eingehoben. Sie beträgt 5% des Netto-Übernachtungspreises und betrifft alle privaten Übernachtungen. Ausgeschlossen sind Geschäftsreisende.

5.10. Kulturförderabgabe, eine andere Art der City-Tax, in Köln

In Köln wird seit Dezember 2014 eine Kulturförderabgabe zur Besteuerung von privaten Übernachtungen gegen Bezahlung in der Höhe von 5% des Brutto-Übernachtungspreises

eingehoben. Dienstreisende sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Vermietung von Privatzimmern.

5.11. Ordnungsrecht: Gewerbeanzeigenpflicht trifft ausnahmslos alle

Gewerbeanzeigenpflicht nach § 14, 55 c Gewerbeordnung (GewO): Jeder Vermieter, unabhängig davon, ob gewerblich tätig oder vermögensverwaltender, muss die Vermietung von Ferienwohnungen / Ferienhäusern dem örtlichen Gewerbeamt anzeigen. Dieses leitet die Anzeige an das zuständige Finanzamt. Dort wird der Einzelfall geprüft. Die Gewerbeanzeigenpflicht entfällt lediglich bei Bagatellvermietungen. Bei gewerblichen Beherbergungsbetrieben muss die Gewerbeanzeige mindestens vier Wochen vor der ersten Ausschank von Getränken oder Anbieten zubereiteter Speisen erfolgen. Das Ordnungsamt leitet bei Anzeigen eines Beherbergungsbetriebes diese auch an die Bau- und Lebensmittelaufsicht sowie die zuständigen Behörden für die Bekämpfung von Schwarzarbeit weiter. Vermieter, die ihre Ferienwohnungen / Ferienhäuser nicht am Gewerbeamt anzeigen, können mit einem Bußgeld von bis zu 1000,- Euro rechnen.

5.12. BDSG – Bundesdatenschutzgesetz muss ausnahmslos eingehalten werden

Das BDSG schützt natürliche Personen bei der Verwendung ihrer personenrelevanten Daten (Name, Adresse, Titel, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, PC-Nutzerkennung, Kundennummer, Autokennzeichen,...). Daten über juristische Personen unterliegen nicht dem BDSG und muss von Vermietern aller Beherbergungsarten jederzeit eingehalten werden. Der Vermieter sowie all seine Mitarbeiter sind dem Datengeheimnis verpflichtet. Bei mehr als neun Mitarbeitern muss ein Unternehmen einen betrieblichen Datenschutzbeauftragten bestellen, der die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen kontrolliert.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Deutscher Tourismusverband für rechtliche Fragen und mehr](#)
- [Industrie und Handelskammer Dachportal für Fragen zu Aus- und Weiterbildung, Existenzgründung und Unternehmensförderung, Außenwirtschaft, Umwelt und Energie, Recht und Steuern sowie Innovation](#)
- [Musterverträge für Ferienwohnungen / Ferienhäuser & Monteurzimmer / Monteurwohnungen](#)
- [Die Verwertungsgesellschaft für die Urheber- und Leistungsschutzrechte von Medienunternehmen](#)
- [Die Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte](#)
- [Bundesverband der Deutschen Tourismuswirtschaft e. V.](#)
- [Bundesverband Wein und Spirituosen International e. V.](#)
- [Deutsche Zentrale für Tourismus \(DZT\)](#)
- [Deutscher Hotel- und Gaststättenverband \(DEHOGA\)](#)
- [Deutscher Industrie- und Handelskammertag e. V. \(DIHK\)](#)
- [Allgemeine Hotel- und Gastronomiezeitung](#)
- [Berufsgenossenschaftliches Vorschriften- und Regelwerk](#)
- [Der Hotelfachmann](#)
- [Der Hotelier](#)

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.