

Gewerbsteuer für Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen - Wann müssen Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen Gewerbsteuer zahlen?

Vermieter von Monteurzimmern und Ferienwohnungen sind häufig nicht gewerbsteuerpflichtig. Für die Beurteilung, ob Gewerbesteuer anfällt oder die Vermietung als Vermögensverwaltung gilt, sind viele Faktoren zu beachten. Eindeutig und allgemein gültige Auslegungen gibt es nicht, sondern die Fälle werden im Zweifelsfall individuell geprüft. Dennoch können bestimmte Merkmale herausgearbeitet werden, welche die Pflicht zur Gewerbesteuererklärung nach sich ziehen. Dabei kommt den Vermietern zugute, dass sie, selbst wenn sie eine Gewerbesteuererklärung abgeben müssen, nicht immer auch Gewerbesteuer bezahlen müssen.

Gewerbsteuer oder Vermögensverwaltung



Wer gewerbsmäßig Ferienwohnungen oder Monteurzimmer vermietet, der ist automatisch verpflichtet, eine Gewerbesteueranmeldung abzugeben. Dieser muss, je nach Höhe der Gewinne zusätzlich zur Einkommenssteuer auch eine Gewerbesteuer bezahlen. Die Vermietung einer Wohnung als Feriendomizil oder Monteurunterkunft wird in der

Regel jedoch der privaten Vermögensverwaltung zugeordnet. Dabei geht es darum, den Wert einer Wohnung zu erhalten und diese zu vermieten, um die Kosten der Werterhaltung zu decken. Fällt also die Vermietung als private Vermögensverwaltung an, so wird der Gewinn aus der Vermietung lediglich über die Einkommensbesteuerung als Vermietung und Verpachtung abgewickelt.

Die steuerliche Abgrenzung liegt dazu nach dem Einkommenssteuergesetz bei der Unterscheidung zwischen gewerblichen Einkünften und Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Bei gewerblichen Einkünften greift § 15 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, Absatz 2 (EStG):

§ 15 Einkünfte aus Gewerbebetrieb (1) Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind

1.

Einkünfte aus gewerblichen Unternehmen ..." (§ 15 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, EStG) Quelle: Gesetze im Internet des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz und Juris <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/BJNR010050934.html>

"...(2) 1Eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, ist Gewerbebetrieb, wenn die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. 2Eine durch die Betätigung verursachte Minderung der Steuern vom Einkommen ist kein Gewinn im Sinne des Satzes 1. 3Ein Gewerbebetrieb liegt, wenn seine Voraussetzungen im Übrigen gegeben sind, auch dann vor, wenn die Gewinnerzielungsabsicht nur ein Nebenzweck ist."(§ 15 Abs. 2, EStG)

Quelle: Gesetze im Internet des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz und Juris

- <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/BJNR010050934.html>

§ 21

(1) 1Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind

1.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen, Schiffen, die in ein Schiffsregister eingetragen sind, und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z. B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht);

2.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen, insbesondere von beweglichem Betriebsvermögen;

3.

Einkünfte aus zeitlich begrenzter Überlassung von Rechten, insbesondere von schriftstellerischen, künstlerischen und gewerblichen Urheberrechten, von gewerblichen Erfahrungen und von Gerechtigkeiten und Gefällen;

4.

Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen, auch dann, wenn die Einkünfte im Veräußerungspreis von Grundstücken enthalten sind und die Miet- oder Pachtzinsen sich auf einen Zeitraum beziehen, in dem der Veräußerer noch Besitzer war.

2§§ 15a und 15b sind sinngemäß anzuwenden.

(2) 1Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. 2Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich.

(3) Einkünfte der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Art sind Einkünften aus anderen Einkunftsarten zuzurechnen, soweit sie zu diesen gehören.

Fußnote

(+++ § 21: Zur Anwendung vgl. § 52 +++)"

Quelle: Gesetze im Internet des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz und Juris

- <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/BJNR010050934.html>

Vermietung als private Vermögensverwaltung



Wer lediglich sein Vermögen verwaltet, vermietet seine Wohnung in erster Linie dafür, um Ausgaben und Kosten zum Werterhalt der Wohnung abzudecken. Er ist nicht hauptsächlich an einer Vermögensvermehrung interessiert. Unter Vermögensverwaltung kann zum Beispiel fallen, wenn lediglich Ferienwohnungen ohne Zusatzleistungen vermietet werden. Auch wer Zusatzleistungen in kleinem Umfang anbietet, welche im Verhältnis zur Vermietung unbedeutend sind, muss nicht gewerblich vermieten. Selbst wenn eine Ferienwohnung oder Monteurzimmer an viele unterschiedliche Mieter für kurze Zeiträume vermietet werden, muss es sich nicht um eine gewerbliche Tätigkeit handeln. Ein guter Anhaltspunkt, ob die Vermietung noch als private Vermögensverwaltung eingeordnet werden kann, ist der Aufwand, der allein durch den Vermieter bewältigt werden kann. Wer nicht, wie in Hotels oder Pensionen üblich, ständiges Personal anbietet und keine Dienstleister in die Vermietung einbindet, handelt in der Regel nicht gewerblich.

Vermietung als Gewerbebetrieb



Bei der Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern, welche gewerblich angeboten werden, haben die Unterkünfte in der Regel pensions- oder hotelähnlichen Charakter. So werden auch Serviceleistungen angeboten, die im Umfang deutlich über die bloße Vermietung hinausgehen. Dazu gehört zum Beispiel eine Rezeption, täglicher Zimmerservice, Reinigungs- und Verpflegungsleistungen. Auch wird ein Gewerbe angenommen, wenn sich die Ferienwohnung zum Beispiel in einer Touristikanlage mit Betreuung und Verwaltung durch Dienstleister befindet. Auch die Art der Werbung, welche an viele Mieter mit zahlreichen angebotenen Serviceleistungen gerichtet ist, kann als Anzeichen einer gewerblichen Vermietung gesehen werden.

Beispiele für Merkmale, die zu einer Beurteilung herangezogen, ob eine Vermietung der Ferienwohnung gewerblich ist oder nicht:

- Vermietete Wohnungsanzahl und Anzahl separat vermieteteter Zimmer
- Anzahl der Mieter in bestimmten Zeiträumen
- Vermietung regelmäßig unter sechs Monaten
- Beschäftigung von Mitarbeitern oder Dienstleistern zur Bewirtschaftung der Ferienwohnung oder Monteurunterkunft
- Art der Werbung

Dabei werden nicht die Merkmale einzeln betrachtet, sondern jeder Fall individuell mit allen relevanten Merkmalen beurteilt.

Wann ist die Ferienwohnungen oder Monteurunterkunft also nicht mehr als eine private Vermögensverwaltung?

Reine Vermietung einzelner oder mehrerer weniger Ferienwohnungen können in der Regel der Vermögensverwaltung zugeordnet werden. Sogar einzelne Serviceleistungen, die in geringem Umfang angeboten werden, machen noch nicht unbedingt die Abführung der Gewerbesteuer notwendig. Dazu gehört die Bereitstellung von Inventar, wöchentliche Reinigung und ein sogenannter Morgenservice mit Einkaufsleistungen für Frühstück und Zeitung.

Wer die Vermietung im Sinne der privaten Vermögensverwaltung betreibt, führt seine Steuer lediglich über Vermietung und Verpachtung ab und führt die Steuer als Einkommenssteuer ab. Bei kurzfristiger Vermietung an wechselnde Mieter kann zusätzlich noch eine Umsatzsteuer anfallen.

Gewerbeeinnahmen oder Vermietung und Verpachtung in das jeweilige Formular eintragen



Hat die angebotene Unterkunft in Umfang, Ausstattung und Leistung Pensionscharakter oder kann einem hotelähnlichen Betrieb zugeordnet werden, so gilt die Vermietung als Gewerbebetrieb. Auch Zusatzleistungen, welche in der Bedeutung gewichtiger als die Vermietung selbst sind, werden der gewerblichen Ausübung zugeordnet. Wer also eine

Gewerbsteuererklärung mit abgeben muss, trägt diese Einkünfte in der **Anlage G** der **Einkommenssteuererklärung** ein. Wichtig ist, dass Sie nicht die Gesamteinnahmen, sondern den Gewinn eintragen. Wenn Sie Ihren Gewinn mit einer Einnahmeüberschussrechnung ermitteln, so benötigen Sie zusätzlich die **Anlage EUR**, sofern die Bruttoeinnahmen bei 17.500 Euro pro Jahr und darüber liegen. Gegebenenfalls fällt zusätzlich eine Umsatzsteuer an.

Wer gewerbesteuerpflichtig ist, muss nicht zwangsläufig auch Gewerbesteuer bezahlen. Um kleine Gewerbebetriebe zu entlasten, wurde ein Freibetrag festgelegt. Der Gewerbesteuerfreibetrag beträgt pauschal 24.500 Euro (Stand 11/2016). Belaufen sich die Gewinne aus dem Gewerbebetrieb unter diesem Freibetrag, so fällt keine Gewerbesteuer an. Dennoch müssen Sie jedes Jahr die Anlage G ausfüllen und Ihre Gewinne eintragen, solange Sie gewerblich vermieten.

Wickeln Sie die Vermietung im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ab, so versteuern Sie Ihre Einnahmen als Vermietung und Verpachtung. Dazu tragen Sie die Mieteinnahmen in die **Anlage V** der **Einkommenssteuererklärung** ein. Dort sind die Arten der Vermietung aufgeschlüsselt und auch Ferienwohnungen sowie die Vermietung möblierter Zimmer berücksichtigt.

Beispiele mit Gerichtsurteilen zur Abgrenzung von Gewerbebetrieb und privater Vermögensverwaltung



Da gesetzliche Regelungen keine detaillierten Vorgaben zur Abgrenzung von Gewerbebetrieb zu privater Vermögensverwaltung bei der Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern vorhalten, waren zahlreiche Gerichtsurteile notwendig, um eine verbindlichere Unterscheidung zwischen den beiden Vermietungsarten zu erlauben.

Die bloße Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurzimmern geht laut Rechtsprechung in der Regel über die private Vermögensverwaltung nicht hinaus

Zahlreiche Gerichtsurteile wurden bereits zu dem Thema Ferienwohnung als Gewerbebetrieb gefällt. Dabei lässt sich ein Grundtenor ableiten. Der Bundesfinanzhof zum Beispiel als höchstgerichtliche Instanz entschied bereits am 25. 11. 1988, AZ: III-R-37/86, dass eine gewerbliche Vermietung auch nicht gegeben ist, wenn der Vermieter Zusatzleistungen in geringem Umfang anbietet. So hatte eine Vermieterin Leistungen wie zum Beispiel Gepäcktransfer, Morgenservice mit Semmeln, Milch und Zeitung sowie komplettes Inventar, Bereitstellung von Getränken, wöchentlichen Wäscheservice für Bett- und Frotteewäsche angeboten. Zusätzlich gehörten zu ihren Leistungen touristische Betreuung wie zum Beispiel Beratung über Ausflugsziele und Vermittlung von Liegeplätzen, Fahrrad- und Bootsverleih. Trotz der Zusatzleistungen sah der Bundesfinanzhof keine gewerbliche Tätigkeit, sondern stufte die Vermietung als private Vermögensverwaltung ein.

Im Urteil vom 14. 01. 2004 AZ XR 7/02 geht der Bundesfinanzhof sogar noch weiter: So nannte er Voraussetzungen, unter welchen Bedingungen die Vermietung einer Ferienwohnung als gewerbliche Vermietung eingestuft werden kann. So müsste der Vermieter Werbung an ständig wechselnde Vermieter platzieren und gleichzeitig ständig Personal anwesend beziehungsweise in der Nähe der Appartementanlage sein, um wegen eines hotelähnlichen Angebots als Gewerbe eingeordnet werden zu können.

Diese und zahlreiche weitere Gerichtsurteile haben deutlich mehr Klarheit zur Abgrenzung zwischen privater und gewerblicher Vermietung gebracht.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Bundesministerium der Finanzen | Gewerbesteuer](#)

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.