



Praktisches und Rechtliches: Mit Monteurzimmer Geld verdienen

Es klingt so einfach: Ein Zimmer anbieten, vermieten und sich über die Mieteinnahmen freuen. Doch ganz so leicht ist es nicht, denn auch bei der Vermietung von Monteurszimmern gelten rechtliche Grundsätze. Zudem muss das Steuerrecht beachtet werden, denn die Einnahmen aus der Vermietung unterliegen der Einkommenssteuer.

Wann darf ich ein Zimmer vermieten?



Wer ein Monteurzimmer aus eigenem Immobilienbesitz vermieten möchte, kann dies jederzeit ohne besondere Erlaubnis tun. In dem Fall handelt es sich um Nebeneinnahmen, die allerdings in der Steuererklärung angegeben werden müssen. Werden Immobilien mit der Absicht zur

Einkommenserzielung vermietet, so muss der Vermieter eine Gewerbebeanmeldung vorweisen können. Ansonsten ist in puncto Einnahmen zu berücksichtigen, dass diese auf bestimmte staatliche Leistungen angerechnet werden können. Hier sind die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen zu Zuverdienstgrenzen zu beachten.

Teilweise kann auch die Untervermietung eines Zimmers möglich sein, dann ist der Vermieter selbst Hauptmieter der Wohnung oder des Hauses. Wird hier ein Monteurzimmer angeboten, muss allerdings das Einverständnis des eigentlichen Vermieters bzw. des Hausbesitzers vorliegen.

Ausstattung des Monteurzimmers

Ein Monteurzimmer wird nicht längerfristig vermietet, daher zieht auch kein Mieter mit Möbeln und kompletter Haushaltsausstattung hier ein. Der Wohnraum muss daher mit dem Nötigsten ausgestattet sein, was je nach Größe des angebotenen Monteurzimmers unterschiedlich ist. Sehr kleine Räume verfügen meist nur über Bett, Tisch und Schrank, eventuell mit separater Ecke für das Waschbecken. Größere Wohnräume besitzen vielleicht ein eigenes Bad und sind mit Schrankwand und Couch ausgerüstet. Zum Standard wird mittlerweile die Zimmerausstattung mit Fernseher und Internetanschluss gesehen, wer das nicht bieten kann, fällt als Vermieter häufig gleich zu Beginn durch das Raster der Suchenden.

Die Möbel sind aufgrund des häufigen Mieterwechsels meist einem stärkeren Verschleiß ausgesetzt, was bedeutet, dass der Vermieter sein besonderes Augenmerk auf den Zustand der Möblierung legen muss. Auch wenn jedem Mieter eines Monteurzimmers bewusst ist, dass er nicht der erste hier ist – in abgenutzten Möbeln wohnen möchte niemand, auch nicht tageweise. Die Kosten für einen Möbelneukauf können im Rahmen der Steuerklärung als Werbungskosten geltend gemacht werden. Gewerbetreibende, die Monteurzimmer vermieten, können die Ausgaben als Betriebsausgaben ansetzen.

Anbieten des Monteurzimmers

Die Kinder sind aus dem Haus oder es stellt sich heraus, dass ein Zimmer nicht wie vorgesehen genutzt wird – warum sollte dieser Wohnraum leer stehen? Eventuell steht auch ein komplettes Wohnhaus mit mehreren kleinen Wohnungen leer, dieses soll nun wieder genutzt werden. Das Anbieten des Zimmers oder der Wohnungen an Monteure ist eine gute Möglichkeit, mit der eigenen Immobilie Geld zu verdienen und diese weiterhin zu nutzen.



Angebote können in entsprechenden Branchenverzeichnissen geschaltet werden, auch das Einstellen einer Anzeige bei eBay-Kleinanzeigen (externer Link) oder im Immobilienteil der lokalen Tageszeitung (externer Link) ist sinnvoll. Gehen mehrere Anfragen ein, sollten diese bereits vorab sortiert werden. Nicht mit jedem Interessenten muss eine Wohnungsbesichtigung vereinbart werden, denn letzten Endes entscheidet auch die Sympathie.

Vorab sollte zudem geklärt sein, welche Leistungen im Angebot enthalten sind. Geht es nur um die Vermietung des Monteurzimmers? Oder werden weitere Serviceleistungen angeboten wie Wäscheservice oder Brötchenservice? Der Leistungsumfang gehört bereits in die Anzeige bzw. sollte dort zumindest ein Verweis auf mögliche Zusatzleistungen zu finden sein. **Wichtig:** Handelt es sich um ein abwählbares Angebot von Zusatzservices, so müssen diese separat als Kosten aufgeführt werden. Ist das nicht der Fall, gehören sie in den Endpreis und werden nicht extra aufgeschlüsselt.

Welche Pflichten hat ein Vermieter?



Auch wenn es nur ein Monteurzimmer und keine ganze Wohnung ist: Die Pflichten des Vermieters sind gesetzlich geregelt und nicht von der Wohnungsgröße abhängig. So besteht zum einen die Pflicht zur Instandhaltung.

- Kleinreparaturen können oft auf den Mieter übertragen werden, was im besten Fall im Mietvertrag geregelt ist. Oft werden als Wertgrenze 75 Euro angenommen, auch 100 Euro als

Obergrenze für die gesamten Reparaturkosten sind noch akzeptabel. Hat der Mieter einen Defekt selbst verschuldet, muss er natürlich unabhängig von den Kosten für die Reparatur aufkommen. Sind Strom-, Wasser- oder Gasleitungen defekt, ist die Reparatur immer Sache des Vermieters.

- Treten Schäden im Zimmer auf, die aus Baumängeln entstanden sind, müssen diese immer durch den Vermieter behoben werden. Zeigt sich Schimmel, muss der Vermieter beweisen, dass die Schuld für das Auftreten des Problems beim Mieter liegt. Das dürfte zumindest bei einem Monteurzimmer, welches nur für kurze Zeiträume vermietet wird, schwer einem einzelnen Mieter anzulasten sein.
- Der Vermieter muss für die Verkehrssicherheit sorgen, das heißt, er muss zum Beispiel bei Glätte die Zufahrts- und Gehwege vor dem Haus streuen.
- Eine funktionierende Heizung ist immer Sache des Vermieters!
- Bei längerer Mietdauer ist eine Wohnungsgeberbestätigung auszustellen, dies gilt aber nur dann, wenn der Mieter seinen Wohnsitz beim Einwohnermeldeamt anmelden möchte.
- Der Vermieter muss die Kautions für das Monteurzimmer zinsbringend anlegen. Dieser Punkt entfällt bei nur kurzzeitiger Vermietung.

Die Abrechnung der Nebenkosten



Es gibt keine Verpflichtung, den Umgang mit den Nebenkosten per Mietvertrag zu regeln. Wird dort aber eine Umlage der Kosten auf den Mieter vereinbart, muss der Vermieter die Strom-, Wasser- und Heizungskosten offenlegen und eine Nebenkostenabrechnung erstellen. Die tatsächlich entstandenen Kosten müssen nachgewiesen werden. Es empfiehlt sich daher, entsprechende Zähler zu installieren und diese gemeinsam mit dem neuen Mieter am Tag seines Einzugs sowie Tag des Auszugs abzulesen. Wird das Zimmer tageweise vermietet, reicht auch die pauschale Berechnung der Nebenkosten – allerdings in nachvollziehbarer und realistischer Höhe!

Steuerliche Behandlung der Einnahmen aus der Vermietung von Monteurszimmern

Der Gesetzgeber besteuert die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, welche in der Einkommenssteuererklärung im entsprechenden Formular angegeben werden müssen. Hier stehen die Mieteinnahmen möglichen Ausgaben gegenüber, die dann als Werbungskosten steuermindernd angesetzt werden können. Steuerlich relevant sind die folgenden Einnahmen aus der Vermietung:

- Mietzahlungen für den Wohnraum
- Entgelte für überlassene Nebenräume (wenn z. B. der Keller mitgenutzt werden kann)
- Umlagen für Müllabfuhr oder Nebenkosten
- Entgeltzahlungen für Grund und Boden



Sollte für das Monteurzimmer eine Kautions verlangt werden, so gilt diese nicht als Mieteinnahme im steuerlichen Sinne. Der Grund: Der Mieter hat Anspruch auf die Auszahlung der Kautions bei seinem Auszug. Die Ausnahme von dieser Regelung ist, dass die Kautions als Einnahme gilt, wenn sie zur Reparatur von Schäden, die der Mieter verschuldet hat, genutzt wird. Die Einnahme muss dann für das Steuerjahr angegeben werden, in dem sie durch den Vermieter genutzt wurde, hier gilt das sogenannte Zuflussprinzip.

Die Besteuerung entfällt aus Gründen der Vereinfachung, wenn die Einnahmen aus der Vermietung eine maximale Höhe von 520 Euro im Jahr nicht überschreiten. Zweite Voraussetzung: Die Vermietung erfolgt nur kurzzeitig, was aber in der Regel bei einem Monteurzimmer der Fall sein dürfte.

Steuerminderung durch Ansetzen von Werbekosten



Die Einkommenssteuer wird auf den Gewinn ermittelt, der bei einer Vermietung von Monteurzimmern übrig bleibt. Um den Gewinn zu ermitteln, müssen Einnahmen minus Ausgaben gerechnet werden – die Ausgaben werden steuerrechtlich als Werbekosten bezeichnet. Sie sind in der Lage, den steuerpflichtigen Gewinn zu mindern. Wichtig: Die Werbekosten müssen in dem Jahr angesetzt werden, in dem sie auch ausgegeben worden sind. Hier gilt das Abflussprinzip. Als Werbekosten können die Abschreibungen auf das Gebäude berechnet werden, wobei der Anteil für das Monteurzimmer aus dem gesamten Wert für das Gebäude herausgerechnet werden muss. Die Abschreibung erfolgt nicht komplett im Jahr der Zahlung (bei Herstellungskosten für ein Gebäude), sondern wird über einen längeren Zeitraum vorgenommen. Auch Gartenanlagen und Photovoltaikanlagen können abgeschrieben werden, dies setzt aber die Nutzung durch den Mieter des Monteurzimmers voraus. Sind diese Dinge nicht Bestandteil des Mietgegenstandes, besteht auch keine Möglichkeit zur Abschreibung.

Weitere Werbekosten sind sogenannte Erhaltungsaufwendungen. Dazu zählen Reparaturkosten. Auch hier gilt: Wird das Gebäude ansonsten auch selbst bewohnt und ist nur ein Zimmer oder nur die Einliegerwohnung vermietet, müssen die entstandenen Kosten auf diesen Gebäudeteil herausgerechnet werden.



Versicherungstechnische Aspekte bei Monteurzimmern

Eine Wohngebäudeversicherung ist für alle Besitzer von Immobilien selbstverständlich. Befindet sich das Zimmer bzw. das Gebäude in einem Hochwassergebiet, sollte eine Elementarversicherung abgeschlossen werden.

Daneben ist die Hausratversicherung wichtig – sie schützt im Gegensatz zur Wohngebäudeversicherung das Innere des Hauses. Ein möbliertes Zimmer sollte daher über die Hausratversicherung geschützt werden. Normalerweise trägt der Mieter diese Versicherung bzw. schließt sie selbst ab. Doch wer nur wenige Tage im Monteurzimmer bleibt, wird keine extra Versicherung tragen wollen. Es ist daher empfehlenswert, als Vermieter eine Hausratversicherung abzuschließen und die Kosten dafür anteilig auf den jeweiligen Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung zu übertragen.

Eine Hauseigentümersversicherung sowie eine Rechtsschutzversicherung komplettieren den Versicherungsschutz und sorgen dafür, dass der Vermieter rundum abgesichert ist.

Lesen Sie hierzu auch unseren Artikel über [Versicherungen für Vermieter](#).

Fazit: Geld verdienen mit Monteurzimmern?



Die beste Geldanlagemöglichkeit sind immer noch Immobilien und deren Vermietung. Wer ein Monteurzimmer vermieten möchte, kann daher durchaus Geld damit verdienen, wichtig ist es allerdings, die rechtlichen Gegebenheiten zu kennen. Seine Rechte und Pflichten sollte der Vermieter unbedingt kennen und auch wissen, ab wann eine Gewerbebeanmeldung nötig ist. Zudem darf der steuerrechtliche Aspekt nicht unberücksichtigt bleiben, denn bei derartigen Mehreinkünften schaut das Finanzamt gern genauer hin.

Das Vermieten von Monteurzimmern ist im Vergleich zu anderen Vermietungen häufig mit einem größeren Aufwand verbunden, vor allem dann, wenn die Vermietung immer nur tageweise vorgenommen wird. Der Aufwand bezieht sich hier auf die Erledigung der Formalitäten und auf die korrekte Abrechnung der Nebenkosten. Der Einfachheit halber ist es möglich, Pauschalen für Miete und Nebenkosten zu verlangen.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

[Mietrecht A-Z - Mieterschutzbund](#)

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.