

Vermieten von Unterkünften an Monteure: Regelungen für Kleinunternehmer nach §14 UStG

Angesichts der oft geringen Beträge, die als Einnahmen bei der Vermietung von Monteurzimmern und –wohnungen zu verzeichnen sind, stellt sich die Frage, ob der Status des Vermieters nicht unter die Kleinunternehmerregelung fällt. Mit der Antwort gehen umsatzsteuerrechtliche Pflichten einher, die unbedingt bekannt sein müssen.

Wer gilt als Kleinunternehmer?



Ein Kleinunternehmer kann gewerblich oder freiberuflich tätig sein. Dabei unterliegt die Vermietung von Immobilien der Gewerbepflicht, ein Freiberuflerstatus ist hier nicht zu erreichen. Wer als Kleinunternehmer tätig ist, hat recht überschaubare Umsätze: Maximal darf er 17.500 Euro Umsatz pro Jahr verbuchen. Wohlgermerkt handelt es sich um den Umsatz, Betriebsausgaben sind hier nicht abgezogen. Die Grenze von 17.500 Euro ist für die Berechnung der Umsatzsteuer wichtig, denn wer darunter liegt, braucht seinen Kunden gegenüber keine Mehrwertsteuer auszuweisen. Umgekehrt darf aber das Recht zum Vorsteuerabzug nicht geltend gemacht werden. Das heißt, wer neue Möbel für das Monteurzimmer kauft und nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, muss den vollen Bruttopreis zahlen. Ansonsten wird nur der Nettobetrag ohne Umsatzsteuer fällig. Der große Vorteil der Kleinunternehmerregelung für Vermieter von Monteursunterkünften besteht darin, dass die Wohnungen und Zimmer günstiger angeboten werden können, da die Mehrwertsteuer nicht berechnet wird.

Vermögensverwaltung und Gewerbetätigkeit

Eine Gewerbetätigkeit muss angemeldet werden, wenn auch wirklich eine derartige Arbeit ausgeübt wird. Hier gilt der § 14 der Abgabeordnung, der zwischen Gewerbetätigkeit und privater Vermögensverwaltung unterscheidet. Letztere gilt unter anderem für die Vermietung von Ferienunterkünften. Wird keine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt, ist auch die Regelung zum Kleinunternehmerstatus nicht relevant.

Noch einmal zur näheren Erklärung: Wird unbewegliches Vermögen wie eine Immobile vermietet, so darf von vornherein von einer privaten Vermögensverwaltung ausgegangen werden. Liegt

dahinter eine Gewinnerzielungsabsicht und möchte der Vermieter einen Teil des Lebensunterhalts oder seine gesamten Lebenshaltungskosten mit der Vermietung bestreiten, wird eine Gewerbetätigkeit unterstellt. Als Vergleich wird dann ein Beherbergungsbetrieb herangezogen. Wechseln die Mieter häufig (öfter als ein bis zweimal pro Jahr) und werden Sonderleistungen angeboten (Frühstücksservice, Parkmöglichkeit am Haus etc.), so kann von einer gewerblichen Tätigkeit ausgegangen werden. Die Einkünfte, die über die Mieteinnahmen erzielt werden, sind daher Gewerbeeinnahmen. Ist das bei dem Vermieter der Monteurwohnung oder des Monteurzimmers der Fall, stellt sich wiederum die Frage nach der Kleinunternehmerregelung und ihrer möglichen Inanspruchnahme. Wo die Grenze zwischen der privaten Vermögensverwaltung und einer Gewerbetätigkeit verläuft, ist nicht immer ganz klar und muss häufig genug im Einzelfall entschieden werden.

Kennzeichen einer Gewerbetätigkeit



Um die Entscheidung über eine Gewerbetätigkeit zu treffen, muss die Gesamtsituation des (angehenden) Vermieters betrachtet werden. Zuerst spielt die Absicht zur Gewinnerzielung eine Rolle. Wichtig ist die Betonung auf dem Wort „Absicht“, denn selbst wenn Verluste eingefahren werden, dennoch aber die Absicht zur Gewinnerzielung besteht, gilt das als ausschlaggebendes Kriterium.

Des Weiteren muss die Tätigkeit auch für Dritte direkt erkennbar sein, außerdem muss das Angebot zugänglich gemacht werden. Wer eine Werbeanzeige für die Monteurunterkunft im Internet oder in einer Zeitung schaltet, tut diesem Punkt bereits Genüge.

Die gewerbliche Tätigkeit ist auf Dauer angelegt. Wird die Monteurwohnung nur einmal vermietet oder höchst selten, so handelt es sich nicht um ein Gewerbe. Die Wohnung muss zwar nicht lückenlos vermietet sein, doch der Anteil der Vermietungszeiten gegenüber den Leerzeiten muss deutlich höher sein. Die private Vermögensverwaltung arbeitet mit dem Vorhandenen, es werden kaum unternehmerische Bemühungen unternommen, um das Vorhandene zu steigern. Bei einer gewerblichen Tätigkeit hingegen geht es um die Gewinnmaximierung.

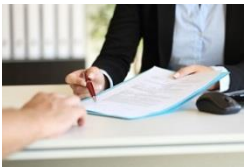
Einkünfte aus Vermietung von Monteursunterkünften sind steuerpflichtig

Die Einkünfte, die mit der Vermietung von Immobilien als Monteurzimmer erzielt werden, unterliegen der Steuerpflicht. Das heißt, dass sie im Rahmen der Steuererklärung angegeben werden müssen und für die Berechnung der individuellen Einkommenssteuer herangezogen werden. Mögliche Werbungskosten und Betriebsausgaben wirken sich steuermindernd aus und schmälern den Gewinn. In puncto Steuern wird die Regelung für Kleinunternehmer wieder relevant, denn bis zu der bereits erwähnten Grenze von 17.500 Euro liegt eine Befreiung von der

Umsatzsteuer vor. Die Einkommenssteuer bleibt aber davon unberührt und muss dennoch gezahlt werden.

Wird ein Umsatz von mehr als 24.500 Euro im Jahr erzielt, so besteht die Pflicht zur Abführung von Gewerbesteuern. Spätestens mit Erreichen dieser Grenze geht niemand mehr von einer privaten Vermögensverwaltung aus, dann ist in jedem Fall eine gewerbliche Tätigkeit vorliegend.

Die Umsatzsteuerpflicht für Gewerbetreibende



Alle Lieferungen und sonstigen Leistungen unterliegen der Umsatzsteuerpflicht, sofern sie im Inland von einem Unternehmer erbracht wurden. Gewerbetreibende sind ebenso umsatzsteuerpflichtig wie Freiberufler oder Selbstständige. Abweichend davon gilt der § 4 des Umsatzsteuergesetzes, der besagt, dass die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Teilen von Grundstücken dauerhaft von der Umsatzsteuer befreit sind. Das klingt insofern gut für denjenigen, der ein Monteurzimmer vermieten will. Doch der Zusatz, dass Grundstücke und Grundstücksteile, die nur kurzfristig vermietet werden, davon ausgenommen sind, schmälert die Freude über den geringeren bürokratischen Aufwand doch etwas. Meist gehen die Gerichte von einer kurzfristigen Vermietung aus, wenn ein Mieter bis zu einem halben Jahr in der einmal bezogenen Wohnung oder in dem Zimmer bleibt. Schaut man sich nun die Mietzeiten von Monteurzimmern an, so sind diese deutlich kürzer als sechs Monate, betragen teilweise sogar nur wenige Tage. Die automatische Befreiung von der Umsatzsteuer gilt hier also nicht, der Vermieter muss diese Steuer erheben und an das Finanzamt abführen. Dabei erstreckt sich diese Pflicht auch auf Nebenleistungen, zu denen die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser sowie Strom gehören. Selbst die zusätzliche Vermietung eines Pkw-Stellplatzes unterliegt der Umsatzsteuerberechnung. Stehen Leistungen nicht direkt in Verbindung mit dem Mietvertrag, so sind sie keine umsatzsteuerpflichtigen Nebenleistungen.

Möglichkeit der Optierung auf die Umsatzsteuer

Wichtig: Auch diejenigen, die nicht von vornherein einen Gewerbebetrieb bei der Vermietung von Immobilien führen, können dennoch auf die Umsatzsteuer optieren. Damit hat der Gesetzgeber allen Menschen, die von der Umsatzsteuer befreit sind, eine Möglichkeit eingeräumt, den Vorsteuerabzug für besonders kostenintensive Anschaffungen in Anspruch zu nehmen. Die Entscheidung für die Umsatzsteuer will aber gut überlegt sein! Die Bindung an diese Entscheidung gilt für fünf Jahre, erst danach ist es wieder möglich, ein neues Optionsrecht auszuüben.

Wer diese Möglichkeit in Anspruch nehmen möchte, kann einen formlosen Antrag beim Finanzamt stellen. Hierin wird erklärt, dass zukünftig vom Recht auf Erhebung der Umsatzsteuer Gebrauch

gemacht werden soll und dass zukünftig die Umsatzsteuer auf den Rechnungen ausgewiesen wird. Außerdem sollte geklärt werden, ob die Ist- oder die Soll-Besteuerung zum Tragen kommen soll. Bei der Ist-Besteuerung werden die Umsätze zum Zeitpunkt ihres Eingangs auf dem Konto des Unternehmers steuerpflichtig, bei der Soll-Besteuerung liegt der Zeitpunkt der Steuerpflicht bereits dann, wenn die Rechnung gestellt wurde. Für den Vermieter heißt das: Bei der Ist-Besteuerung muss die Umsatzsteuer erhoben und abgeführt werden, wenn die Mietzahlung eingenommen wird. Bei der Soll-Besteuerung hingegen würde mit Erstellen einer Rechnung die Umsatzsteuer fällig werden. Wichtig: Die Optierung auf die Umsatzsteuer muss gegenüber dem Finanzamt erfolgen. Wer nur im Mietvertrag gegenüber dem Mieter erklärt, dass eine Umsatzsteuerpflicht vorliegt, handelt nicht ausreichend und die Option ist nicht bindend.

Die Optierung auf die Umsatzsteuer ist auch für zurückliegende Zeiträume möglich, allerdings ist der Unternehmer dann auf die Kulanz seiner Mieter bzw. Kunden angewiesen, die die Umsatzsteuer noch nachzahlen müssten. Tun sie das nicht und die Umsatzsteuerpflicht besteht bereits, muss der Unternehmen bzw. Vermieter die Kosten aus eigener Tasche tragen. Das Finanzamt möchte diese Umsatzsteuer nämlich in jedem Fall haben und fragt nicht nach, ob das Geld denn wirklich von den Kunden nachgereicht wurde.

Gut zu wissen: Die Umsatzsteuerpflicht beginnt immer ab dem 1.1. eines Jahres. Das heißt, selbst wenn erst im Laufe des Jahres erkennbar wird, dass die Grenze zur Kleinunternehmerregelung überschritten wird, so muss die Umsatzsteuer dennoch für das gesamte Jahr abgeführt werden. Nötigenfalls sind Steuernachforderungen anzustreben, was sich aber angesichts des Klientels von Vermietern der Monteurunterkünfte durchaus schwierig gestalten könnte.

Vermieter von Monteurwohnungen: Einfache Gewinnermittlung als Kleinunternehmer



Wer als Kleinunternehmer agiert, hat eine vereinfachte Möglichkeit der Gewinnermittlung: Er kann seinen jährlichen Gewinn per Einnahme-Überschussrechnung ermitteln. Das ist ganz einfach und beinhaltet die Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben bzw. das Abziehen der Ausgaben von den Einkünften. Somit ergibt sich der Gewinn, der für die Berechnung der Einkommenssteuer relevant ist. Die Einnahmen dürfen pro Jahr nicht über 17.500 Euro für das laufende Jahr und 50.000 Euro für das darauf folgende Jahr liegen. Das heißt, dass diejenigen, die nach Abschluss eines Geschäftsjahrs absehen können, dass sie auch im nächsten Jahr über die Umsatzgrenze von 17.500 Euro kommen werden, automatisch aus der Kleinunternehmerregelung herausfallen. Wenn das erkennbar ist, sollte so schnell wie möglich das Finanzamt darüber informiert werden. Der Grund: Nicht in jedem Fall ist es möglich, die dann entgangene Umsatzsteuer von den Mietern nachgezahlt zu bekommen. Sie muss aber im Rahmen der Umsatzsteuerzahlung an das Finanzamt abgeführt werden und wird demnach notfalls aus eigener

Tasche des Vermieters gezahlt werden müssen. Daher ist es ratsam, dass jeder Vermieter seine Finanzen im Blick hat und nötigenfalls Einnahmen auf das nächste Kalenderjahr verschiebt, damit der Kleinunternehmerstatus erhalten bleibt.

Weitaus aussagekräftiger ist die Bilanz, die von Gewerbetreibenden erstellt werden muss, die keine Kleinunternehmer sind. Dafür ist die Bilanz – die doppelte Buchführung – allerdings deutlich umfangreicher und zeitraubender zu erstellen. Hierbei ist eventuell die Hilfe eines Steuerberaters sinnvoll.

Keine Ausweisung der Umsatzsteuer auf Rechnungen

Wird durch den Vermieter eines Monteurzimmers eine Rechnung ausgestellt, so darf hier kein Hinweis auf die Umsatzsteuer erfolgen. Das heißt, dass lediglich der Passus, dass laut § 19 USt. Auf die Ausweisung der Umsatzsteuer verzichtet wird, vorhanden sein darf. Im Normalfall wird kein Vermieter eine Rechnung ausstellen, meist wird der Mietvertrag geschlossen und spätestens mit dem Auszug aus dem Zimmer oder der Wohnung wird der Mietbetrag fällig. Teilweise kann der Mietvertrag aber bereits als Rechnung gesehen werden. Für Kleinunternehmer ist es daher sinnvoll, im Vertrag auf ihren Status hinzuweisen.

Wird durch einen Kleinunternehmer fälschlicherweise die Umsatzsteuer ausgewiesen, so muss sie auch an das Finanzamt abgeführt werden. Interessanterweise spielt es dabei keine Rolle, ob diese Steuer überhaupt eingenommen wurde. Wichtig ist lediglich, dass sie auf den Rechnungsbetrag ausgewiesen wurde. Sie muss abgeführt werden, auch wenn der Vermieter sie tatsächlich nicht erhalten hat. In dem Fall muss er die Kosten aus eigener Tasche tragen.

Einzelne Aufschlüsselung bei Besteuerung

Wer als Vermieter tätig ist, aber nicht als Kleinunternehmer zählen kann, muss sich mit den verschiedenen Umsatzsteuersätzen auseinandersetzen. Beherbergungsleistungen werden prinzipiell mit einem Steuersatz von sieben Prozent belegt. Auch die Nebenleistungen, die mit der Vermietung im Zusammenhang stehen, unterliegen diesem Steuersatz und werden entsprechend in Rechnung gestellt. Werden aber Leistungen erbracht, die nicht direkt mit der Vermietung verbunden sind, müssen darauf 19 Prozent Mehrwertsteuer erhoben werden. Solche Leistungen liegen vor, wenn der Vermieter einem Mieter ein Fahrrad zur Verfügung stellt, was kostenpflichtig genutzt werden kann. Oder wenn Telefon und Internet angeboten werden, was inzwischen in modernen Monteurzimmern zum Standard gehört. In der Rechnung müssen die einzelnen Mehrwertsteuersätze aufgeschlüsselt und separat ausgewiesen werden.

Vor- und Nachteile der Kleinunternehmerregelung



Ob die Nutzung der Kleinunternehmerregelung im Einzelfall sinnvoll ist oder nicht, muss jeder individuell überprüfen. Die Vorteile dieser Regelung liegen auf der Hand: So wird zum einen der bürokratische Aufwand der Vermietung von Monteursunterkünften verringert. Es brauchen keine

Umsatzsteuervoranmeldungen gemacht zu werden und auch die Umsatzsteuerjahreserklärung fällt heraus. Außerdem verschafft diese Regelung einem Vermieter einen Vorteil, der sich vor allem in Ballungsgebieten bemerkbar macht. Wer hier sein Monteurzimmer günstiger als die Konkurrenz anbieten kann, kann sich über geringere Leerstände freuen.

Allerdings hat der Status als Kleinunternehmer auch durchaus seine Nachteile. So darf zum Beispiel keine Vorsteuer abgezogen werden. Das bedeutet, dass auch bei hohen Investitionskosten der volle Bruttobetrag gezahlt werden muss, während bei einem „normalen“ Vermieter bzw. Unternehmen die Umsatzsteuer als Durchlaufposten gilt. Das heißt, sie muss zwar auf der einen Seite an das Finanzamt abgeführt werden, darf aber als Vorsteuer wiederum bei Investitionen einbehalten werden. Wer also hohe Anfangsinvestitionen hat, weil die Monteursunterkunft erst gebaut werden soll oder weil eine umfangreiche Sanierung und Möblierung geplant ist, sollte nicht zwingend zur Kleinunternehmerregelung tendieren. Durch den Vorsteuerabzug lässt sich viel Geld sparen!

Ein weiterer Nachteil der Kleinunternehmerregelung besteht darin, dass solche Unternehmer häufig mit ein wenig Skepsis betrachtet werden. Offenbar sind sie nicht gut genug, um ausreichend Geld pro Jahr zu verdienen, damit die Umsatzsteuer verlangt werden kann. Auch wenn das ein Trugschluss und zu kurz gedacht ist, wird doch gerade dieser Punkt nur allzu häufig als einer der größten Nachteile für Kleinunternehmer gesehen.

Kleinunternehmer und leer stehender Wohnraum



Wenn das Monteurzimmer vermietet ist, ist alles in Ordnung. Doch was, wenn der Raum leer steht, weil nicht direkt im Anschluss ein neuer Mieter gefunden werden konnte? Prinzipiell ist das nicht schlimm und die Kosten, die für leer stehende Monteurzimmer entstehen, können sogar als Werbungskosten abgezogen werden. Das gilt aber nur dann, wenn auch weiterhin erkennbar ist, dass hier eine Absicht zur Gewinnerzielung besteht. Das heißt, ein Vermieter kann zwar ein leer stehendes Zimmer oder eine ganze freie Wohnung haben, es muss dennoch erkennbar sein, dass er diesen Raum gern vermieten möchte. Die Möglichkeit zum Abzug der Werbungskosten erlischt, wenn die Räume zwischenzeitlich selbst genutzt werden. Wenn sie als Gästewohnung oder Abstellfläche zum Einsatz kommen, liegt eine Eigennutzung vor und es wird unterstellt, dass dieser Raum nicht vermietet werden soll. Auch dann, wenn ein leer stehendes Zimmer oder eine Wohnung an einen

Bekannten oder Verwandten vermietet wird und kein formeller Mietvertrag geschlossen wurde, hat diese Tätigkeit keinen gewerblichen Hintergrund mehr. Die Abzugsfähigkeit der Kosten erlischt. Daher ist es sinnvoll, auch mit der Familie einen ordentlichen Mietvertrag zu schließen, wenn ein Monteurzimmer kurzzeitig an diese vermietet werden soll. Der berechnete Mietbetrag darf dabei 60 Prozent der ortsüblichen Miethöhe nicht unterschreiten, damit der Mietvertrag rechtliche Anerkennung findet. Ist die Gewinnerzielungsabsicht nicht mehr erkennbar, so stellt sich wiederum die Frage, ob nicht eine private Vermögensverwaltung vorliegt. Damit wird dem Vermieter der Status des Gewerbetreibenden aberkannt und er ist auch kein Kleinunternehmer mehr.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [§ 14 UStG - Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz](#)
- [Umsatzsteuergesetz komplett - Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz](#)

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.