

# Umsatzsteuer/ Mehrwertsteuer (MwSt.) bei Monteurzimmern: Informationen zur Umsatzsteuer bei der Vermietung von Monteurzimmern

Die Vermietung von Monteurzimmern ist grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Wie bei allen Regelungen gibt es jedoch auch hier einige Sonderfälle und Ausnahmen. Dabei spielt vor allem das jährliche Einkommen der Vermieter eine Rolle. Aber aufgepasst: Trotz möglicher Befreiung von der Umsatzsteuer kann es für Sie Vorteile haben, sie trotzdem freiwillig abzuführen. Alle wichtigen Eckdaten zur Umsatzsteuer erfahren Sie hier.

## Muss ich für meine Ferienwohnung/ Monteurzimmer/ Monteurwohnung Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer; MwSt.) an das Finanzamt bezahlen?



Bei der Vermietung von Monteurzimmern oder Monteurwohnungen gibt es für alle Vermieter/innen viele rechtliche Aspekte zu beachten. So auch die Tatsache, dass eine kurzfristige Vermietung bzw. Untervermietung von Schlaf- und Wohnräumen nach § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG (Umsatzsteuergesetz) umsatzsteuerpflichtig ist.

## Umsatzsteuer für Monteurzimmer: Wann muss ich zahlen?

Von der Umsatzsteuer befreit sind lediglich private Wohnungsvermieter/innen, die unter die Kleinunternehmerregelung des § 19 Abs. 1 UStG fallen: Diese besagt, dass die Umsatzsteuer bei „Bruttoumsätzen bis 17.500 Euro im Vorjahr und voraussichtlich 50.000 Euro im laufenden Kalenderjahr“ nicht fällig ist.

Wichtig: Fügen Sie Ihren Rechnungen ohne Umsatzsteuer den Passus: "Ohne MwSt. laut §19 Abs. 1 UStG. (Kleingewerbe)" hinzu.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass mit diesen Umsatzgrenzen der Gesamtumsatz des Vermieters gemeint ist. Das bedeutet: Die Umsätze aus der Vermieter-Tätigkeit werden mit den Umsätzen aus weiteren unternehmerischen Aktivitäten zusammengerechnet. Dadurch kann es passieren, dass die Kleinunternehmerregelung für manche Vermieter/innen nicht geltend gemacht werden kann.

Überschreitet ein Vermieter die genannten Umsatzgrenzen nicht, hat er nach § 19 Abs. 2 UStG trotzdem die Möglichkeit freiwillig auf die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung zu verzichten. Dafür muss er die Umsatzsteuer nach den allgemein geltenden Vorschriften des UStG in der Umsatzsteuer-Voranmeldung oder in der Umsatzsteuer-Erklärung angeben.



Liegt ein Vermieter also mit seinen Gesamtumsätzen über der Maximal-Grenze oder verzichtet er auf die Kleinunternehmerregelung, so gilt nach § 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG der seit 2010 gesenkte „Umsatzsteuersatz für Beherbergungsleistungen“ von 7 %. Dieser Umsatzsteuersatz, auch „Hotelsteuer“ genannt, gilt für eine kurzfristige Vermietung von Wohnräumen an Fremde bis zu sechs Monaten. Davon betroffen sind Beherbergungen dieser Art in Ferienwohnungen, Pensionen, aber auch in klassischen Hotels.



Der gesenkte Umsatzsteuersatz betrifft lediglich die unmittelbare Beherbergung. Weitere Leistungen, wie folgende, sind davon ausgeschlossen:

- Nutzung von TV / Fernsehen
- Verpflegung (zum Beispiel Frühstück)
- Wellness-Angebote (zum Beispiel Massagen)
- Sonstige Pauschalangebote
- Zugang zu Kommunikationsnetzen
- Minibar
- Nutzung von Tagungsräumen

Großer Nachteil für die Mieter ist die Tatsache, dass durch den Umsatzsteuersatz, den der Vermieter zahlen muss, die Leistung für den privaten Endverbraucher automatisch teurer wird. Von Vorteil für den Vermieter ist allerdings, dass er dadurch ein Recht auf Vorsteuerabzug hat. So darf er beispielsweise bei der Anschaffung von Möbeln für die Einrichtung des Monteurzimmers die Vorsteuer direkt abziehen.

Für Leistungen der Verpachtung und Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie Grundstücken wird nach dem UStG grundsätzlich keine Umsatzsteuer berechnet – jedoch gibt es auch hier laut Gesetz einige Ausnahmen, auf die an dieser Stelle aber nicht weiter eingegangen werden soll.

---

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.