

DTV-Reihe: Recht in der Praxis

6. Ferienunterkünfte – So entscheidet sich die Frage nach einem Gewerbe.

Bei der Vermietung von privaten Ferienunterkünften stellt sich für Vermieter oftmals die Frage, ob eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt. Denn das hat Auswirkungen auf die Steuerlast. Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen dem Ordnungsrecht und dem Steuerrecht.

I. Ordnungsrecht

1. Gewerbeanzeigepflicht

Das Ordnungsrecht sieht eine sogenannte Gewerbeanzeigepflicht vor (siehe §§ 14, 55 c Gewerbeordnung).

Der Vermieter einer privaten Ferienunterkunft muss seine Vermietung dem örtlichen Gewerbeamt anzeigen. Zu privaten Ferienunterkünften zählen Privatzimmer, Pensionszimmer und Zimmer auf dem Bauernhof sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Jeder Vermieter einer privaten Ferienunterkunft muss die private Vermietung melden. Das Gewerbeamt gibt die Information weiter, z. B. an das Finanzamt. Dieses wiederum prüft, wie der Vermieter steuerlich zu veranlagern ist.

2. Gaststättenrechtliche Erlaubnis

Früher war eine gaststättenrechtliche Erlaubnis für bestimmte Beherbergungsbetriebe notwendig. Beherbergungsbetriebe, die Getränke und Speisen an Hausgäste abgeben, brauchen nach aktuellem Recht keine gaststättenrechtliche Erlaubnis.

II. Steuerrecht

1. Gewerbe – ja oder nein?

Definition:

Bei der Vermietung von Ferienunterkünften handelt es sich um einen Gewerbebetrieb im Sinne des Steuerrechts, wenn die Nutzung wie bei einem Hotel oder einer Pension erfolgt. Ausschlaggebend sind dafür die zusätzlichen Serviceleistungen, die mit der

Vermietung in Zusammenhang stehen. Dazu zählen zum Beispiel Brötchen- oder Frühstücksservice, Bereitstellen von Getränken und Mahlzeiten, Transferleistungen und auch die laufende Reinigung der Räume. Entscheidend sind der Umfang und die Qualität dieser Zusatzleistungen. Sind diese so gewichtig, dass der Vermieter sie nicht mehr in seinem Haushalt mit erledigen kann, dann handelt es sich bei der Vermietung von Ferienunterkünften um einen Gewerbebetrieb im steuerrechtlichen Sinn. In diesem Fall erfordern die Zusatzleistungen eine unternehmerische Organisation, z. B. in Form einer Rezeption, wie in einem Hotel oder einer Pension. Den Gästen steht täglich jemand zur Verfügung.

Besonderheit bei der Vermietung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden:

Bei der Vermietung von bis zu drei Ferienwohnungen ist keine Organisation wie in einem Hotel nötig, damit liegt kein Gewerbebetrieb vor. **Aber:** Selbst wer nur eine einzige Ferienwohnung vermietet, übt eine gewerbliche Tätigkeit aus, wenn folgende Voraussetzungen allesamt vorliegen:

- Die Ferienwohnung ist vollständig eingerichtet und liegt in einer reinen Wohnanlage im Verbund mit anderen Ferienwohnungen.
- Die Vermietung erfolgt kurzfristig an wechselnde Mieter, bei der die Verwaltung ein zentraler Verwalter übernimmt, der für die gesamte einheitliche Wohnanlage zuständig ist
- 3. Es gibt eine Rezeption wie in einem Hotel mit ständig anwesendem Personal, das für einen reibungslosen Ablauf des Mietverhältnisses sorgt (BFH-Urteil vom 19.1.1990).

2. Gewerbesteuerpflicht – ja oder nein?

Für den Vermieter privater Ferienunterkünfte besteht eine Gewerbesteuerpflicht, wenn er jährlich mindestens 24.500 Euro Gewinn macht. **Achtung:** Es geht um den Gewinn, nicht um die Einnahmen. Der Gewinn ist das positive Betriebsergebnis, er ergibt sich aus der Differenz zwischen Erlös und Kosten. Aber auch wer weniger Gewinn macht, muss seine Einnahmen aus der Vermietung auf seiner Einkommenssteuererklärung angeben.

3. Umsatzsteuerpflicht – ja oder nein?

Eine Umsatzsteuerpflicht besteht für Privatvermieter, die Wohn- und Schlafräume zur

kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithalten. Eine Beherbergung gilt als kurzfristig, wenn sie nach der Absicht des Vermieters nicht länger als sechs Monate dauern soll, so die ständige Rechtsprechung des BFH. Es kommt für die Umsatzsteuerpflicht also auf die Dauer der Vermietung an. Wer umsatzsteuerpflichtig ist, muss die Mehrwertsteuer (MWST) auf allen seinen Rechnungen ausweisen. Eine Umsatzsteuerpflicht besteht jedoch erst, wenn die Einnahmen des Privatvermieters 17.500 Euro im Jahr überschreiten!

4. Kleinunternehmerregelung

Die sogenannte Kleinunternehmerregelung besagt, dass Privatvermieter mit Einnahmen bis zu 17.500 Euro im Jahr nicht der Umsatzsteuerpflicht unterliegen. Der Umsatzsteuerfreibetrag liegt also bei 17.500 Euro jährlich. Wenn ein Vermieter die Höhe seiner Einnahmen nicht voraussehen kann, steht es ihm frei, ob er seine Rechnungen mit oder ohne Mehrwertsteuer ausstellt.

- **Entscheidung für Rechnungen mit Mehrwertsteuer:** Vermieter, die alle Rechnungen mit Mehrwertsteuer ausstellen, müssen eine Umsatzsteuererklärung abgeben und die Mehrwertsteuer an das Finanzamt abführen, unabhängig von der tatsächlichen Höhe ihrer Einnahmen. Im Folgejahr können sie sich dann aber für Rechnungen ohne Mehrwertsteuer entscheiden.

- **Entscheidung für Rechnungen ohne Mehrwertsteuer:** Wenn ein Vermieter seine Rechnungen ohne Mehrwertsteuer stellt und innerhalb eines Jahres mehr als 17.500 Euro Einnahmen erzielt, dann muss er für dieses Jahr nicht nachträglich Umsatzsteuer zahlen. Für das Folgejahr muss er aber alle Rechnungen mit Mehrwertsteuer ausstellen. Der Vermieter hat dann auch eine Umsatzsteuererklärung abzugeben und die Mehrwertsteuer ans Finanzamt abzuführen, unabhängig von der tatsächlichen Höhe seiner Einnahmen.