

GEWERBEANZEIGE-, GEWERBESTEUER-, UMSATZSTEUERPFLICHT

Die Frage, ob bei einer Ferienzimmervermietung und einer Ferienhaus- / Ferienwohnungsvermietung eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt, ist vor allem dann relevant, wenn in Zusammenhang mit der Vermietung zusätzliche Serviceleistungen, wie z.B. Frühstücksservice, Brötchenservice, Transferleistungen, Bereitstellen von Mahlzeiten und Getränken, laufende Reinigung der Räume usw. seitens des Vermieters angeboten werden.

Es sind ordnungsrechtliche und steuerrechtliche Fragen zu beachten:

Nach **Ordnungsrecht** besteht eine Gewerbeanzeigepflicht nach § 14 und 55 c Gewerbeordnung (GewO), d.h. ein Vermieter von Ferienzimmern, Pensionszimmern, Zimmern auf dem Bauernhof oder von Ferienwohnungen oder Ferienhäusern muss die private Vermietung gegenüber dem örtlichen Gewerbeamt anzeigen. Diese Anzeige hat lediglich deklaratorischen Charakter. Sie ist von keinerlei Voraussetzungen abhängig. Das Gewerbeamt gibt diese Meldung z. B. an das Finanzamt weiter, das dann wiederum prüft, inwieweit der Vermieter steuerlich veranlagt wird oder nicht.

Die Gewerbeanzeigepflicht entfällt nur in den Fällen, bei denen der geschäftliche Umfang der Vermietung vernachlässigenswert gering, insbesondere auch zeitlich beschränkt ist. Wo konkret die Grenze zu einer „Bagatellvermietung“ liegt, hängt vom Einzelfall ab. Ein Bagatellfall liegt jedenfalls nicht vor, wenn durchgängig acht Betten angeboten werden oder der Beherbergungsbetrieb zusätzlich zur Vermietung Serviceleistungen wie Frühstück, Halb- oder Vollpension, Bettenmachen, tägliche Reinigung der Zimmer, periodischer Wäschewechsel, Transferleistungen oder Brötchenservice anbietet. Denn auch ein Beherbergungsbetrieb mit nur wenigen Betten kann ganz erhebliche Umsätze und Gewinne erzielen, die durchaus die Annahme eines Gewerbebetriebes rechtfertigen. Einer gaststättenrechtlichen Erlaubnis für Beherbergungsbetriebe bedarf es nicht.

Davon zu unterscheiden ist die **steuerrechtliche Seite**: Die Vermietung von Ferienhäusern, -wohnungen und -zimmern ist ein Gewerbebetrieb im Sinne des Steuerrechts, wenn eine hotelmäßige Nutzung vorliegt oder die Vermietung nach Art einer Pension erfolgt. In der Regel ist die Vermietung einer Wohnung keine gewerbliche Betätigung, weil die Vermietung grundsätzlich über den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung nicht hinausgeht. Entscheidend ist somit, ob die mit der Vermietung angebotenen Serviceleistungen eine Unternehmensorganisation erforderlich machen, wie in einer Ferienpension oder einem Hotel. Stellt der Vermieter Serviceleistungen zur Verfügung, um den Aufenthalt für seine Gäste attraktiv zu gestalten, so kommt es entscheidend auf Umfang und Qualität der Zusatzleistung an. Erlangen die Zusatzleistungen ein solches Gewicht, dass sie nicht mehr im Haushalt des Vermieters miterledigt werden können, sondern eine gewisse unternehmerische Organisation (z. B. Rezeption) wie in einem Hotel oder einer Pension erforderlich machen, ist eine Gewerblichkeit im Sinne des Steuerrechts zu bejahen.

Bei der Ferienhaus- bzw. -wohnungsvermietung ist folgende Besonderheit zu beachten: Der Bundesfinanzhof hat bei der Vermietung von bis zu drei Ferienwohnungen eine hotelmäßige Organisation und damit einen Gewerbebetrieb verneint. Demgegenüber hat der Bundesfinanzhof bei der Vermietung bereits einer Ferienwohnung eine gewerbliche Tätigkeit bejaht, wenn sämtliche der folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- vollständige Einrichtung der Ferienwohnung, Lage in einer reinen Wohnanlage im Verbund mit anderen Ferienwohnungen und
- kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter, Verwaltung durch eine für die einheitliche Wohnanlage bestehende Feriendienstorganisation und
- hotelmäßige Rezeption mit ständig anwesendem Personal, das für einen reibungslosen Ablauf des Mietverhältnisses sorgt. (BFH-Urteil vom 19.1.1990 (III Renaissance 31/87))

Gewerbesteuer- und Umsatzsteuerpflicht

Unabhängig von der Definitionsfrage, ob die Vermietung einer Ferienunterkunft bei gleichzeitigem Angebot von Serviceleistungen nach den oben aufgeführten Kriterien ein Gewerbebetrieb im steuerrechtlichen Sinne ist, besteht eine Gewerbesteuerpflicht des Vermieters von Ferienunterkünften erst ab einem jährlichen Gewinn von 24.500 EURO (Gewinn! Nicht Einnahmen!). In jedem Fall aber hat der nicht-gewerbliche Vermieter, der unter diese Freigrenze fällt, seine Einnahmen aus der Vermietung jedoch bei seiner Lohn- bzw. Einkommenssteuererklärung anzugeben.

Eine Umsatzsteuerpflicht und damit die Pflicht zur Ausweisung von Mehrwertsteuer auf der Rechnung besteht für den nicht-gewerblichen Vermieter, der Wohn- und Schlafräume zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält. Als kurzfristig wird eine Beherbergung angesehen, wenn sie nach der Absicht des Vermieters nicht länger als sechs Monate dauern soll (so die ständige Rechtsprechung des BFH). Umsatzsteuerrechtlich kommt es mithin ausschließlich auf die Dauer der Vermietung an.

Eine Umsatzsteuerpflicht besteht jedoch erst, wenn die Einnahmen (!) des nicht-gewerblichen Vermieters eine Freigrenze von 22.000 EURO (bis 2019: 17.500€) pro Jahr überschreiten.

Quelle: <https://www.deutschertourismusverband.de/recht/gewerbeanzeige-und-steuern.html>