

Dieses Dokument finden Sie unter [www.ihk-berlin.de](http://www.ihk-berlin.de) unter der Dok-Nr. 104696

# Vermietung von Ferienwohnungen

In den letzten Jahren ist in Berlin ein gestiegenes Interesse von Wohnungseigentümern zu beobachten, ihre Wohnungen als Feriendomizil an Touristen zu vermieten. Die umgangssprachliche Bezeichnung dieser Tätigkeit als „Vermietung“ kann dabei irreführend sein. Denn in diesem Bereich gelten in Abhängigkeit von Art und Umfang der Tätigkeit teilweise andere Regeln als bei der „normalen“ Vermietungstätigkeit. Oft kommt daher die Frage auf, welche gewerbe- und steuerrechtlichen Pflichten bei der Vermietung von Ferienwohnungen zu beachten sind.

Dieses Merkblatt gibt einen ersten Überblick über die rechtliche Einordnung der Vermietung von Ferienwohnungen.

## Inhalt:

1. Gewerberechtliche Einordnung .....	2
a) Vermietung von Ferienwohnungen als Vermögensverwaltung.....	2
b) Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb.....	2
2. Baurechtliche Einordnung & Milieuschutz.....	3
a) Allgemeine baurechtliche Bestimmungen .....	3
b) Milieuschutz einzelner Bezirke.....	3
3. Zweckentfremdungsverbotsgesetz .....	4
a) Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung .....	4
b) Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen/ beruflichen Zwecken .....	4
4. Bauordnungsrechtliche Fragen.....	5
5. Steuerrechtliche Einordnung .....	5
a) Vermietung von Ferienwohnungen als Vermögensverwaltung.....	5
b) Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb.....	6
c) Steuerpflichten bei gewerblicher Vermietung von Ferienwohnungen .....	6

## 1. Gewerberechtliche Einordnung

Die Vermietung von Ferienwohnungen kann entweder bloße Vermögensverwaltung oder eine gewerbliche Tätigkeit darstellen. Ob die Vermietung von Ferienwohnungen nur die Verwaltung und Nutzung des eigenen Vermögens oder die Ausübung eines stehenden Gewerbes darstellt, ist nach dem Gesamtbild der Tätigkeit unter Berücksichtigung der gewerberechtlichen Zielsetzung zu beantworten.

### a) Vermietung von Ferienwohnungen als Vermögensverwaltung

Im Gewerberecht stellt die einfache Vermietung von (Ferien-)Wohnungen grundsätzlich eine bloße Nutzung des eigenen Vermögens dar. Vermögensverwaltung liegt vor, solange die wirtschaftliche Betätigung und insbesondere das Gewinnstreben noch eine geringe Intensität aufweisen (sog. „Bagatellschwelle“). Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Vermietung keinen Verwaltungsaufwand erfordert, der nach Art und Umfang einer gewerblichen Vermietungstätigkeit entspricht.

Im Bereich der Vermögensverwaltung verbleibt daher noch in der Regel, wer

- im eigenen Haus nur eine einzige Ferienwohnung anbietet, selbst wenn die Tätigkeit auf einen häufigen Mieterwechsel angelegt ist,
- seine Tätigkeit auf die bloße Vermietung von Ferienwohnungen beschränkt und keine zusätzlichen einem Beherbergungsbetrieb vergleichbaren Leistungen erbringt oder
- vordergründig am Erhalt eines finanziellen Beitrags zu den Kosten für den Werterhalt und zu den sonstigen mit seinem Wohnungs- bzw. Grundeigentum verbundenen Unkosten interessiert ist und nicht in erster Linie eine Vermögensmehrung beabsichtigt.

### b) Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb

Ein der Gewerbeordnung unterfallender Gewerbebetrieb liegt demgegenüber dann vor, wenn die Tätigkeit einen über das bei schlichter Wohnungsvermietung übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation erfordert und sich in ihren Auswirkungen über die Beziehungen zu den Gästen hinaus „nach außen“ entfaltet.

Ob die Tätigkeit eine gewerbliche Vermietung darstellt, ist nach dem Gesamtbild der Tätigkeit zu entscheiden. Für die Bewertung können folgende Punkte herangezogen werden:

- eine erhebliche Anzahl an Wohnungen und insbesondere Betten,
- ein schneller Wechsel der Mieter,
- kein Saisonbetrieb,
- die Übertragung der Verwaltung für die Wohnungen auf einen Dritten,
- die Beschäftigung von Angestellten zur Erbringung von zusätzlichen Dienstleistungen, wie z. B. ein Reinigungs-, Wäsche- oder Handtuchservice,
- das Angebot und die Organisation einer Mehrzahl an Zusatzleistungen, wie z. B. Frühstück, Telefon- oder Schwimmbadnutzung, Wäscheservice, s.o.
- die werbemäßige Darstellung der angebotenen Wohnungen unter einer einheitlichen Bezeichnung quasi als „Ferienanlage“ („Etablissementbezeichnung“),

- eine an eine Vielzahl potentieller Feriengäste gerichtete Werbung, um „Urlaub zu verkaufen“.

### Anzeigepflicht

Ist die Vermietungstätigkeit nach deren konkreter Ausgestaltung gewerberechtlich als Gewerbebetrieb einzuordnen, muss der Vermieter seine Tätigkeit bei der für ihn zuständigen Gewerbebehörde anzeigen. In Berlin sind dies die für Wirtschaft zuständigen Abteilungen der Bezirksämter, wobei das Bezirksamt zuständig ist, in deren Bereich (Bezirk) der Vermieter seinen Sitz hat.

Die einzelnen Berliner Gewerbe- und Wirtschaftsämter finden sich in der Reihenfolge der Berliner Bezirke unter folgendem Link:

<http://www.berlin.de/verwaltungsfuehrer/wirtschaftsaemter/index.html>

## 2. Baurechtliche Einordnung & Milieuschutz

### a) Allgemeine baurechtliche Bestimmungen

Neben dem Gewerberecht bedarf es auch der Beachtung baurechtlicher Vorgaben. Gemäß § 60 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Berlin bedarf auch eine Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Baugenehmigung. Die gewerbliche Bereitstellung von Räumen zum Zwecke der Gästebeherbergung stellt gegenüber der Wohnnutzung grundsätzlich eine solche Nutzungsänderung dar. Hierbei muss jedoch im Einzelfall anhand der Übernachtungsdauer und den angebotenen Zusatzleistungen geklärt werden, ob (noch) eine Wohnnutzung vorliegt oder ob es sich bereits um eine Beherbergung handelt.

Ergänzend muss die Verordnung zum Betrieb von baulichen Anlagen (BetrVO) beachtet werden. Diese enthält für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten insbesondere Vorgaben zum Brandschutz, zu Rettungswegen sowie zur Barrierefreiheit.

**Nähere Informationen zur baurechtlichen Einordnung erteilt das zuständige Bauaufsichtsamt!** Eine Übersicht aller Bauaufsichtsämter der Berliner Bezirke findet sich hier:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/>

### b) Milieuschutz einzelner Bezirke

In einigen Berliner Bezirken (bspw. Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow) gelten darüber hinaus einschränkend gesonderte Erhaltungsverordnungen, die für einzelne Gebiete einen sog. „Milieuschutz“ gewährleisten sollen. Danach bedürfen die (Nutzungs-)Änderung, der Rückbau und die Errichtung baulicher Anlagen einer gesonderten Genehmigung. Für Vorhaben, die gem. § 65 bzw. § 64 der Bauordnung des Landes Berlin in einem Baugenehmigungsverfahren bzw. im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu behandeln sind, bedarf es dabei allerdings keines gesonderten Antrages beim Sachgebiet Milieuschutz, da dieses am Verfahren bereits beteiligt wird und die

Baugenehmigung dann die erhaltungsrechtliche Genehmigung einschließt. Für alle anderen Maßnahmen ist beim Sachgebiet Milieuschutz hingegen ein gesonderter Antrag zu stellen.

Ob solche Bestimmungen für den jeweiligen Bezirk existieren und für welches konkrete Gebiet sie gelten, muss im Einzelfall mit dem jeweiligen Bezirksamt - Abteilung für Stadtentwicklung geklärt werden.

### 3. Zweckentfremdungsverbotsgesetz

#### a) Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung

Seit 2014 ist in Berlin die Vermietung einer Ferienwohnung nur noch mit einer **Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes** möglich, sofern sich die dafür genutzte Fläche grundsätzlich als Wohnraum zu nutzen ist. Das bedeutet, dass die Nutzung von Wohnraum „zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen“ beim Bezirksamt vor Aufnahme der Vermietungstätigkeit beantragt werden muss. **Dies gilt sowohl für die gewerbliche als auch für die nicht gewerbliche Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Fremdbeherbergung.**

Eine Genehmigung wird nur dann erteilt, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen.

Die Übergangszeit von zwei Jahren, innerhalb derer die bereits bestehende Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung bei zuvor erfolgter fristgerechter Anzeige zunächst fortgeführt werden konnte, ist am 30. April 2016 abgelaufen. **Seit dem 1. Mai 2016 darf die Vermietung von Ferienwohnungen in Berlin nur noch erfolgen, wenn der Betreiber eine entsprechende Erlaubnis von der Behörde (Bezirksamt) erhalten hat.**

#### b) Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen/ beruflichen Zwecken

Auch die Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen oder sonstigen (frei)beruflichen Zwecken stellt grundsätzlich eine Zweckentfremdung dar und unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt des Bezirksamtes. Wurde jedoch Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (am 1. Mai 2014) für andere gewerbliche oder sonstige berufliche Zwecke genutzt, dürfen diese Tätigkeiten in den betreffenden Räumlichkeiten weiterhin so lange ausgeübt werden, bis das Nutzungsverhältnis, also der Miet- oder Pachtvertrag, endet.

## 4. Bauordnungsrechtliche Fragen

Zu beachten ist, dass eine Ferienwohnungsnutzung **keine** Wohnnutzung im Sinn der Baunutzungsverordnung ist (§ 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Vielmehr handelt es sich bei der Nutzung von Räumlichkeiten als Ferienwohnung um eine eigenständige Nutzungsart. Soll daher eine als Wohnraum vorgesehene bauliche Anlage als Ferienwohnung oder zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken genutzt werden, ist eine entsprechende Baugenehmigung (s.a. „Umwidmung“) erforderlich. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird von der Baubehörde geprüft, ob die Ferienwohnnutzung an einem konkreten Standort planungsrechtliche zulässig ist.

## 5. Steuerrechtliche Einordnung

Die steuerrechtliche Einordnung einer Vermietungstätigkeit lehnt sich an die gewerberechtliche an. Auch hier liegt eine gewerbliche Vermietungstätigkeit nur dann vor, wenn sich die Tätigkeit nicht in der bloßen Verwaltung und Nutzung eigenen Vermögens erschöpft.

Da die Begriffe allerdings nicht deckungsgleich sind, gibt es im Steuerrecht eigene Merkmale, anhand derer der Vermieter seine Tätigkeit einordnen kann.

### a) Vermietung von Ferienwohnungen als Vermögensverwaltung

Erschöpft sich die Tätigkeit des Vermieters in der schlichten Vermietung einer oder mehrerer möblierter Ferienwohnungen, liegt bloße Vermögensverwaltung vor. Der Vermieter erzielt dann steuerpflichtige Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung.

Auch einzelne (geringfügige und übliche) Nebenleistungen nehmen der Vermietungstätigkeit noch nicht ihren Charakter als Vermögensverwaltung. Dazu gehören z. B.

- die Bereitstellung von Wäsche und Inventar,
- ein wöchentlicher Wäscheservice,
- eine Vor- und Endreinigung gegen besondere Bezahlung,
- eine wöchentliche Zwischenreinigung,
- ein „Morgenservice“ (Lieferung von Brötchen, Milch und Zeitung),
- ein Gepäcktransfer für Bahnreisende,
- eine touristischen Betreuung vor allem in Gestalt der Vermittlung von touristischen Freizeit- und Sportangeboten oder
- die Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Fitness-Geräten.

Die zu erbringenden Nebenleistungen können unter Umständen aber gesondert und getrennt von der Vermietungstätigkeit als gewerbliche Tätigkeit zu erfassen sein, es sei denn, sie bedingen sich gegenseitig und sind derart miteinander verflochten, dass sie als einheitliche Gesamttätigkeit angesehen werden müssen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn ein einheitlicher Erfolg geschuldet wird, etwa bei der Vermietung von Ferienwohnungen mit Reinigung und Frühstück.

## **b) Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb**

Erfordert die Vermietung eine hotelmäßige Organisation oder kommen zu der bloßen Nutzungsüberlassung ins Gewicht fallende Sonderleistungen hinzu, die einer hotelmäßigen Beherbergung gleichkommen, liegt demgegenüber eine gewerbliche Tätigkeit vor.

Ein Gewerbebetrieb liegt namentlich dann vor, wenn

- Wohnungen vermietet werden, die in einem Feriengebiet im Verbund mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen einer einheitlichen Wohnanlage liegen, und die Werbung für kurzfristige Vermietung an laufend wechselnde Mieter sowie die Verwaltung einer Feriendienstorganisation übertragen sind;
- Wohnungen vermietet werden, die wie Hotel- oder Pensionsräume ausgestattet sind, sich in einem Zustand befinden, der die sofortige Vermietung zulässt, sie auch ohne Voranmeldung jederzeit zur Vermietung bereitgehalten werden und für ihre kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter geworben wird;
- neben der Vermietung der Wohnungen Zusatzleistungen erbracht werden, die nicht mehr üblicherweise mit der Vermietung von Ferienwohnungen verbunden sind, z. B. die Erbringung von Dienstleistungen in Zusammenhang mit Gemeinschaftseinrichtungen, die einen regelmäßigen und erheblichen Personaleinsatz erfordern.

Bei der Beurteilung der Tätigkeit als gewerblich ist die Zahl der vermieteten Wohnungen grundsätzlich unerheblich.

## **c) Steuerpflichten bei gewerblicher Vermietung von Ferienwohnungen**

Stellt die Vermietung von Ferienwohnungen sich als gewerbliche Tätigkeit dar, hat der Vermieter die besonderen für Gewerbetreibende geltenden steuerlichen Pflichten zu beachten.

### **Anzeigepflicht**

Bei Beginn der gewerblichen Vermietung von Ferienwohnungen muss der Vermieter dies dem für ihn zuständigen Finanzamt anzeigen. Diese Mitteilung hat innerhalb eines Monats nach Beginn der Tätigkeit zu erfolgen.

Das örtlich und sachlich zuständige Finanzamt in Berlin ist über die Webseite:

<http://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/finanzaemter/> abrufbar.

Die unterlassene Anzeige hat jedenfalls keine unmittelbaren straf- oder bußgeldrechtlichen Folgen. Sie kann allerdings mittelbar derartige Sanktionen nach sich ziehen, wenn in Folge der fehlenden Anzeige Gewerbesteuern bzw. entsprechende Vorauszahlungen nicht (rechtzeitig) festgesetzt werden.

### **Buchführungs- und Bilanzierungspflicht**

Den gewerblichen Vermieter von Ferienwohnungen, der nicht bereits nach Handelsrecht buchführungs- und bilanzierungspflichtig ist (Merkblatt „Buchführungspflichten für Kaufleute“ unter

[www.ihk-berlin.de](http://www.ihk-berlin.de), Dok.-Nr. 76442), trifft eine steuerrechtliche Buchführungs- und Bilanzierungspflicht, wenn er durch seine Vermietungstätigkeit

- einen Umsatz von mehr als EUR 500.000,00 im Kalenderjahr oder
- einen Gewinn von mehr als EUR 50.000,00 im Wirtschaftsjahr

erwirtschaftet. Voraussetzung ist allerdings, dass die Finanzbehörde den Vermieter darauf hingewiesen hat; erst ab dem darauf folgenden Wirtschaftsjahr hat er diese Pflichten zu erfüllen.

Die schuldhaftige Nichtführung bzw. unrichtige Führung von Büchern kann eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

### **Gewerbesteuerpflicht**

Da der gewerbliche Vermieter von Ferienwohnungen steuerlich einen Gewerbebetrieb unterhält, ist er anders als bei der schlichten Vermögensverwaltung gewerbesteuerpflichtig.

Er muss – neben der Einkommen- und Umsatzsteuererklärung – auch eine Gewerbsteuererklärung abgeben; dies gilt allerdings nur, wenn

- der Gewerbeertrag im Erhebungszeitraum den Betrag von EUR 24.500,00 übersteigt,
- der Vermieter eine Kapitalgesellschaft betreibt,
- für sein Unternehmen zum Schluss des vorangegangenen Erhebungszeitraums vortragsfähige Fehlbeträge gesondert festgestellt worden sind oder
- das Finanzamt ihn zur Abgabe einer Steuererklärung auffordert.

Darüber hinaus setzt das Finanzamt im laufenden Veranlagungszeitraum Gewerbsteuervorauszahlungen fest, die sich an der letzten Veranlagung orientieren und vom gewerblichen Vermieter zu entrichten sind. Die Festsetzung erfolgt allerdings nur, wenn die Vorauszahlung mindestens EUR 50,00 beträgt.

Bei (schuldhafter) nicht ordnungsgemäßer Abgabe von Gewerbsteuererklärungen kann dies strafrechtliche oder bußgeldrechtliche Sanktionen für den Vermieter nach sich ziehen, wenn dadurch Steuern nicht, nicht in voller Höhe oder nicht rechtzeitig festgesetzt werden.

### **Umsatzsteuerpflicht**

Die wiederholte und geschäftsmäßige Vermietung von Ferienwohnungen stellt grundsätzlich einen nach dem Umsatzsteuerrecht steuerbaren Vorgang dar. Zu beachten ist, dass im Umsatzsteuerrecht nicht – wie im oben genannten Ertragssteuerrecht – zwischen vermögensverwaltender und gewerblicher Vermietung unterschieden wird.

Die Steuerbefreiung für Vermietung und Verpachtung greift für die Vermietung von Ferienwohnungen nicht, weil die Befreiung nur langfristige, reguläre Wohnungsvermietungen, nicht jedoch kurzfristige Überlassungen erfassen soll. Es gilt aber aktuell noch der ermäßigte Steuersatz von 7 %, soweit unmittelbar die Vermietungsleistung betroffen ist.

Der Vermieter von Ferienwohnungen muss in jedem Fall, auch wenn er unter die Kleinunternehmerregelung fällt (Merkblatt „Die „Kleinunternehmer“-Regelung“ unter [www.ihk-berlin.de](http://www.ihk-berlin.de), Dok.-Nr. 52681), eine Jahresumsatzsteuererklärung abgeben.

Ferner hat der Vermieter Umsatzsteuervoranmeldungen abzugeben, in denen er – von ihm abzuführende – Umsatzsteuervorauszahlungen selbst zu berechnen hat. Kleinunternehmer sind von dieser Pflicht in der Regel befreit.

Auch die (schuldhafte) nicht ordnungsmäßige Abgabe von Umsatzsteuererklärungen oder Umsatzsteuervoranmeldungen kann für den gewerblichen Vermieter strafrechtliche oder bußgeldrechtliche Konsequenzen haben, wenn dadurch Steuern nicht, nicht in voller Höhe oder nicht rechtzeitig festgesetzt werden.

### **City-Tax**

Für Buchungen ab dem 01.01.2014 erhebt das Land Berlin auf private Übernachtungen eine Übernachtungssteuer in Höhe von 5 % des Netto-Übernachtungspreises aufgrund des zu diesem Zeitpunkt in Kraft getretenen Übernachtungssteuergesetz. Als örtliche Aufwandssteuer gilt sie für gewerbliche Übernachtungsbetriebe und private Anbieter von Übernachtungen. Dazu gehören neben Hotels und Pensionen auch Privatvermieter, Jugendherbergen und Campingplätze.

Besteuert werden demnach nur private Übernachtungen, begrenzt auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 21 Tagen. Dienstreisende sind also von der Steuer ausgenommen. Für Gäste, die erst nachträglich einen beruflichen Aufwand gegenüber dem Finanzamt geltend machen, besteht eine Erstattungsmöglichkeit.

Nähere Informationen unter <http://www.berlin.de/tourismus/nachrichten/3298255-1721038-city-tax-fuer-berlintouristen-tritt-in-k.html>

*Die Veröffentlichung von Merkblättern ist ein Service der IHK Berlin für ihre Mitgliedsunternehmen. Dabei handelt es sich um eine zusammenfassende Darstellung der rechtlichen Grundlagen, die erste Hinweise enthält und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Sie kann eine umfassende Prüfung und Beratung durch einen Rechtsanwalt/Steuerberater im Einzelfall nicht ersetzen.*