

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Wohnungsvermietung über AirBnB und ähnliche Plattformen

Urlaubszeit ist Reisezeit – auch in Zeiten von Corona

von

Regine Funke-Lachotzki

Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin



www.convocat.de

www.acconsis.de

Die Reiselust der Deutschen steigt wieder. Auch Deutschland ist aufgrund der stabilen Infektionszahlen wieder als Reiseland sehr gefragt. In diesem Zusammenhang wird von Vielen die Überlegung angestellt, die eigene Wohnung mittels AirBnB oder ähnlichen Plattformen in der Zeit zu vermieten, in der man selbst nicht in der Stadt ist, um die Urlaubskasse etwas aufzubessern. Um einem bösen Erwachen vorzubeugen, sollte man sich im Vorfeld mit den steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen einer Wohnungsvermietung auseinandersetzen. Dies gilt insbesondere bei Wiederholungsabsicht.

1. Rechtliche Anforderungen der Wohnungsvermietung

Grundsätzlich ist es bei Mietwohnungen verboten, ohne Erlaubnis des Vermieters die Wohnung einem Dritten zu überlassen. Eine mehrmalige kurzfristige Untervermietung bedarf einer ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters. Selbst wenn der Vermieter vor Jahren eine allgemeine Zustimmung zur Untervermietung erteilt hat, gilt diese nicht ohne weiteres für eine kurzfristige Vermietung an wechselnde Gäste. Erfolgt die kurzfristige Untervermietung an wechselnde Gäste ohne Erlaubnis des Vermieters kann dies zu gravierenden Störungen des Mietverhältnisses bis hin zu Kündigung führen.

Zusätzlich sind die Regelungen des Wohnortes/Kommune zu beachten, die aus wohnungspolitischem Bedürfnis erlassen wurden. Die Untervermietung an Touristen und Kurzzeitgäste wird von den Städten und Gemeinden dann als besonders kritisch angesehen, wenn eine angespannte Wohnsituation besteht. Durch Zweckentfremdungssatzungen und ähnlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften soll der Kurzzeitvermietung Einhalt geboten werden. Es steht das übergeordnete Ziel im Raum, dass bestehender Wohnraum nicht gewerblich genutzt

wird oder dem freien Wohnungsmarkt entzogen wird. Gerade in den Ballungsgebieten und Metropolregionen findet man diese Vorschriften, die verhindern sollen, dass immer mehr Einheimische um immer weniger Wohnraum konkurrieren müssen. Häufig wird die Zweckentfremdung angenommen, wenn Wohnraum beruflich oder gewerblich genutzt wird oder länger als drei Monate nicht als Wohnraum bzw. bezogen wird.

In München gilt das Zweckentfremdungsverbot bereits seit dem Jahr 1972 und wird seitdem immer wieder durch die Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – kurz: ZeS – erneuert und wurde mit der letzten Änderung am 02.10.2019 sogar deutlich verschärft. Die verschärfte Satzung gibt vor, dass Wohnungen nur noch mit Genehmigung der Landeshauptstadt München zu einem anderen Zweck genutzt werden dürfen als nur zum ausschließlichen privaten und tagtäglichen Wohnen.

Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere dann vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 v.H. der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht,
5. beseitigt wird (Abbruch).

München ist sogar noch einen Schritt weiter gegangen und hat ein Online-Meldeportal geschaffen, auf dem Nachbarn den Verdacht äußern können, dass eventuell eine illegale Vermietung vorliege. So wurden in den vergangenen drei Jahren ca. 900 Verdachtsfälle gemeldet. Sogar im vergangenen Coronajahr 2020 gingen in diesem Online-Meldeportal ca. 100 Anzeigen ein.

Hat man ohne Genehmigung die kurzfristige Vermietung vorgenommen, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld bis zu EUR 500.000,00 je nach Verstoß geahndet werden.

2. Einkommensteuerlichen Folgen der Wohnungsvermietung

Wer seine Wohnung entgeltlich Gästen zur Verfügung stellt, muss immer an die steuerlichen Folgen denken. Übersteigen die Einnahmen die Kosten, die der Vermietungszeit zugerechnet werden, ist der Einnahme-Überschuss grundsätzlich in der Steuererklärung anzugeben. Als Kosten können die selbst bezahlte Miete, Handwerkerleistungen, die der Untervermietung zugerechnet werden und ggf. angeschaffte Gebrauchsgegenstände berücksichtigt werden.

Werden über die temporäre Untervermietung keine weiteren Einkünfte erzielt, sind die Vermietungseinkünfte nur steuerpflichtig, wenn der Grundfreibetrag (derzeit. € 9.744 bzw. bei Zusammenveranlagung € 19.488) überschritten wird.

Schließlich kann eine Steuerbelastung auch dann vermieden werden, wenn mit der Untervermietung keine Gewinnerzielungsabsicht einhergeht. Diese wird seitens der Finanzverwaltung dann verneint, wenn keine Überschüsse erzielt werden. Es handelt sich dann um eine Tätigkeit, die der sog. „Liebhaberei“ zugerechnet wird.

Ferner kann auch die Freigrenze von € 520 einschlägig sein. Einnahmen für die Vermietung selbstgenutztem Wohnraum, die im Kalender den Betrag von € 520 nicht übersteigen, müssen in der Steuererklärung nicht angegeben werden. Es handelt sich hier die Einnahmen, so dass die Kosten außer Ansatz bleiben.

Praxishinweis:

Es ist eine genaue Dokumentation erforderlich, um die einzelnen Kriterien nachweisen zu können.

3. Umsatzsteuer ist nicht zu vernachlässigen

Im Zusammenhang mit der kurzfristigen Vermietung an wechselnde Gäste und Touristen ist der Blick auf die Umsatzsteuer nicht zu vernachlässigen. Sofern die Vermietung zzgl. Umsatzsteuer angeboten wird, ist diese auf jeden Fall an das Finanzamt anzuführen. Ansonsten kann in der Regel von der sog. Kleinunternehmerregelung Gebrauch gemacht werden. Dies bedeutet, dass bis zu einem Bruttoumsatz im Vorjahr von € 22.000 und im laufenden Jahr 50.000 keine Umsatzsteuer ausgewiesen und abgeführt werden muss. In den Abrechnungspapieren gegenüber den Gästen ist auf die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung hinzuweisen.

Praxishinweis:

Umsatzsteuerlich gibt es nur **einen** Unternehmer. Dies bedeutet, dass alle umsatzsteuerpflichtigen Einnahmen eines Steuerpflichtigen bei der Prüfung der Kleinunternehmerregelung zusammengerechnet werden.

4. Gewerbesteuer nur in Sonderfällen

In der Regel werden bei Vermietungen über die klassischen Vermietungsplattformen nur Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Werden allerdings noch Sonderleistungen angeboten, kann die Grenze zu den gewerblichen Einkünften überschritten werden. Je mehr die Vermietungstätigkeit einen Hotelcharakter annimmt, in dem z.B. Frühstücksservice oder Zimmerservice angeboten wird, wird die Grenze zur Gewerblichkeit überschritten. Die Vornahme einer entgeltlichen Endreinigung oder das Bereitstellen von Bettwäsche und Handtüchern führt noch nicht zu gewerblichen Einkünften – tägliches Wechseln der Wäsche ist dem Zimmerservice nahe. Hier ist besondere Wachsamkeit gefordert. Allerdings unterliegt erst ein Gewinn von mehr als € 24.500 der Gewerbesteuer.

Praxishinweis.

Es ist bei den einzelnen Steuerarten darauf zu achten, ob sich die Freibeträge und Freigrenzen auf die Einnahmen oder auf den Überschuss beziehen.

5. Sonstige Abgaben der Kommunen

Wer kurzfristig an Gäste und Touristen vermietet, muss ggf. Abgaben an die Gemeinde abführen. Hier kann eine sog. City-Tax fällig werden oder es sind pro Übernachtungen Kurbeiträge zu erheben und abzuführen. Auf die einzelnen kommunalen Abgaben ist zu achten.

6. Meldung der Finanzbehörden

Große Unruhe hat die Meldung hervorgerufen, dass ein irisches Gericht die Vermittlerplattform AirBnB verpflichtet hat, den deutschen Finanzbehörden Daten der Vermieter zu überlassen. Es ist zu befürchten, dass die Finanzverwaltung diese positive Entscheidung zu der Herausgabe von Daten zum Anlass nehmen wird, um weitere Internetplattformen um Auskunft zu ersuchen.

Praxishinweis:

Sofern Sie als Gelegenheitsvermieter über Plattformen oder andere Vehikel tätig waren, sollten Sie prüfen, ob sie den steuerlichen Anforderungen in der Vergangenheit vollumfänglich nachgekommen sind.

In Beratungsfällen nehmen Sie Kontakt mit uns auf.

Per E-Mail r.funke@acconsis.de oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin, +49 89 54 714 3.

In diesem Sinne bleiben Sie gesund!!!

Bitte entnehmen Sie auch die aktuellen Hinweise unserem Internetauftritt: www.acconsis.de.

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin