

**Unsere neue Ferienwohnung**

-

**Erste Schritte zum Erfolg**



## **1. Gewerberechtliche Einordnung:**

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen ist nach einer bloßen Vermögensverwaltung oder einer gewerblichen Tätigkeit zu unterscheiden. Ausschlaggebend ist dabei das Gesamtbild der Tätigkeit unter Berücksichtigung der gewerblichen Zielsetzung. Folgende Punkte helfen bei der Frage der gewerblichen Einordnung:

### **Vermietung von Ferienwohnungen als Vermögensverwaltung:**

Im Gewerberecht stellt die einfache Vermietung von Ferienwohnungen 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:

- der geschäftliche Umfang der Vermietung gering und zeitlich beschränkt ist, also auch keinen Verwaltungsaufwand erfordert
- im eigenen Haus nur eine einzige Ferienwohnung angeboten wird (auch bei häufigen Mieterwechseln)
- sich die Tätigkeit auf die bloße Vermietung beschränkt und keine zusätzlichen Leistungen erbracht werden, die einem Beherbergungsbetrieb entsprechen
- keine Vermögensmehrung beabsichtigt ist und somit
- finanzielle Beiträge lediglich zum Werterhalt und Ausgleich sonstiger, mit Wohnungs- und Grundeigentum verbundenen Kosten dient

Dient die Ferienwohnung also nur als Vermögensverwaltung entfällt die Gewerbeanzeigespflicht.

## **Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb:**

Erfordert die Vermietung einer Ferienwohnung einen über das übliche Maß hinausgehenden Einsatz von Kapital, Arbeitskraft und Organisation und entfaltet sich die Tätigkeit über die Beziehung mit den Gästen in der Öffentlichkeit, liegt ein der Gewerbeordnung unterfallender Gewerbebetrieb vor. Dies ist in der Regel der Fall bei:

- einer erheblichen Anzahl an Wohnungen und Betten
- einem schnellen Wechsel der Mieter
- der Übertragung der Verwaltung für die Wohnungen an Dritte
- der Beschäftigung von Angestellten zur Erbringung von zusätzlichen Dienstleistungen
- werbemäßiger Darstellung der angebotenen Wohnung unter einer einheitlichen Bezeichnung
- Angebot und Organisation einer Mehrzahl an Zusatzleistungen

Zu den in diesem Zusammenhang zählenden Zusatzleistungen zählt unter anderem:

- Frühstücksservice
- Brötchenservice
- Transferleistungen
- Bereitstellen von Mahlzeiten und Getränken
- Bettenmachen
- tägliche Reinigung der Zimmer
- periodischer Wäschewechsel

Ist die Vermietungstätigkeit nach der konkreten Ausgestaltung gewerberechtlich als Gewerbebetrieb einzuordnen, besteht nach dem Ordnungsrecht eine Gewerbeanzeigepflicht nach § 14 und § 55c der Gewerbeordnung (GewO), d.h. ein Vermieter von Privatzimmern, 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. (siehe nachfolgendes Kapitel)

Zu beachten ist: die bisher erforderliche gaststättenrechtliche Erlaubnis für Beherbergungsbetriebe mit mehr als acht Betten ist zum 1. Juli 2005 entfallen. Nach § 2 Abs. 2, Nr. 4 des Gaststättengesetzes (neue Fassung) bedürfen Beherbergungsbetriebe, die in Verbindung mit der Beherbergung (alkoholische und nichtalkoholische) Getränke und Speisen ausschließlich an Hausgäste abgeben, künftig keiner gaststättenrechtlichen Erlaubnis. Ein Beherbergungsbetrieb, in dem Speisen und (alkoholische) Getränke auch an Dritte abgegeben werden (z.B. Winzerhof mit Weinausschank, Hotel mit Restaurant) ist dagegen konzessionspflichtig.

## **2. Steuerrechtliche Einordnung:**

### **Grundsätzliches:**

Der Betrieb einer Ferienwohnung ist durch den Betreiber sowohl im Rahmen der Einkommensteuer als auch im Rahmen der Umsatzsteuer zu deklarieren. Umsatz- und Einkommensteuer sind dabei unabhängig voneinander zu betrachten. Insbesondere spielt für die umsatzsteuerliche Würdigung die weitere einkommensteuerliche Einordnung keine Rolle. Auf die Möglichkeit und die Folgen eine oder mehrere Ferienwohnungen im Rechtskleid einer Körperschaft zu betreiben, soll hier nicht eingegangen werden, da dies den gesetzten Rahmen sprengen würde.

### **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 später im Recht der Einkommensteuer zwischen vermögensverwaltender und gewerblicher Vermietung unterschieden wird.

Eine Umsatzsteuerpflicht und damit die Pflicht zur Ausweisung von Mehrwertsteuer auf der Rechnung besteht für den Privatvermieter, der Wohn- und Schlafräume zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereit hält. Als kurzfristig wird eine Beherbergung angesehen, wenn sie nach der Absicht des Vermieters nicht länger als sechs Monate dauern soll. Umsatzsteuerrechtlich kommt es mithin ausschließlich auf die Dauer der Vermietung an. Der Steuersatz beträgt 7% und bezieht sich ausschließlich auf die Vermietungsleistung und Zusatzleistungen, die unmittelbar der Beherbergung dienen. Dazu zählt:

- Überlassung von möblierten und mit anderen Einrichtungsgegenständen (z. B. Fernsehgerät, Radio, Telefon, Zimmersafe) ausgestatteten Räumen
- Stromanschluss
- Überlassung von Bettwäsche, Handtüchern und Bademänteln
- Reinigung der gemieteten Räume
- Bereitstellung von Körperpflegeutensilien, Schuhputz- und Nähzeug

- Weckdienst
- Bereitstellung eines Schuhputzautomaten
- Mitunterbringung von Tieren in den überlassenen Wohn- und Schlafräumen

Für alle weiteren Fälle gilt weiterhin der Regelsteuersatz von 19%.

Beträgt der Jahresumsatz (im Jahr der Gründung ggf. hochzurechnen) nicht mehr als 17.500 Euro pro Jahr ist der Betreiber als sogenannter Kleinunternehmer grundsätzlich im Folgejahr von der Umsatzsteuer „befreit“. Allerdings kann hierauf verzichtet werden, falls eine Regel-Umsatzbesteuerung (z.B. auf Grund von hohen mit Umsatzsteuer belasteten Konten) sinnvoll erscheint. Wird diese Option gezogen, ist der Betreiber für fünf Jahre an die Regelbesteuerung gebunden.

Der Vermieter von Ferienwohnungen muss in jedem Fall, auch wenn er unter die Kleinunternehmerregelung fällt, eine Jahresumsatzsteuererklärung abgeben.

## **Einkommensteuer:**

### **Vermietung von Ferienwohnungen als Vermögensverwaltung:**

Die einkommensteuerliche Einordnung der Vermietung einer Ferienwohnung lehnt sich an die gewerberechtliche Einordnung an. Sie unterscheiden sich nur wenig, sind aber dennoch nicht völlig deckungsgleich. Es sei gesagt, dass die Einkünfte bei reiner Vermögensverwaltung einer Besteuerung aus Vermietung und Verpachtung unterliegen. Unter Umständen können einige der Nebenleistungen 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.

### **Vermietung von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb:**

Die Vermietung von Ferienwohnungen / -häusern und Privatzimmern ist ein Gewerbebetrieb im Sinne des Steuerrechtes, wenn eine hotelmäßige Nutzung vorliegt oder die Vermietung nach Art einer Pension erfolgt. Entscheidend ist somit, ob die mit der Vermietung angebotenen Serviceleistungen eine Unternehmensorganisation erforderlich macht, 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 mit erledigt 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 oder -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.

Ist die Tätigkeit gewerberechtlich als Gewerbe einzuordnen und wird ein jährlicher Gewinn von mehr als 24.500 Euro erzielt, fallen neben Einkommensteuer auch Gewerbesteuern an. Allerdings kann im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung die Gewerbesteuer nach bestimmten Regeln wieder angerechnet werden. In vielen Fällen wird die Gewerbesteuerbelastung dadurch auf ein Minimum reduziert werden können. Nachfolgend sind wichtige Aspekte der Steuerpflichten eines Gewerbes aufgeführt.

### **Steuerpflichten bei gewerblicher Vermietung von Ferienwohnungen:**

Stellt die Vermietung von Ferienwohnungen sich als gewerbliche Tätigkeit dar, hat der Vermieter die besonderen, für Gewerbebetreibende 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.

### **Gewerbesteuerpflicht:**

Da der gewerbliche Vermieter von Ferienwohnungen steuerlich einen Gewerbebetrieb unterhält, ist er anders als bei der schlichten Vermögensverwaltung gewerbesteuerpflichtig. Er muss neben der Einkommens- und Umsatzsteuererklärung auch eine Gewerbesteuererklärung abgeben; dies gilt allerdings nur, wenn der Gewerbeertrag im Erhebungszeitraum den Betrag von 24.500 Euro übersteigt, 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 die Kommune im laufenden Veranlagungszeitraum Gewerbesteuervorauszahlungen fest, die sich an der letzten Veranlagung orientieren und vom gewerblichen Vermieter zu entrichten sind. Die Festsetzung erfolgt allerdings nur, wenn die Vorauszahlung mindestens 50 Euro beträgt.

### **Keine „Steuerfreiheit“ bei Veräußerung nach Ablauf von zehn Jahren:**

Handelt es sich im Einzelfall um einen Gewerbebetrieb sind Veräußerungen (der Immobilie oder auch von Inventar) ohne Rücksicht auf den Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung steuerpflichtig. Das heißt, sowohl Veräußerungsgewinne als auch –verluste sind zu berücksichtigen. Darauf zu achten ist, dass auch die Aufgabe der Vermietungstätigkeit oder Nutzungsänderungen, die dazu führen, dass die Immobilie einkommensteuerlich nicht mehr als Gewerbebetrieb anzusehen ist, zu einer Gewinnbesteuerung führen. Anstelle des Veräußerungspreises wird der Marktpreis zu Grunde gelegt. Man fingiert gewissermaßen eine Veräußerung „an sich selbst“.



### **3. Allgemeines:**

#### **Baurechtliche Bestimmungen:**

##### **Baugenehmigung:**

Nicht nur für Neubauten von Beherbergungsbetrieben, sondern auch für den Umbau und die Nutzungsänderung bestehender Gebäude ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit des Vorhabens anhand der zahlreichen Prüfkriterien des Planungs- und Bauordnungsrecht (Lage des Grundstücks, Beschaffenheit des Gebäudes, Brandschutz, Stellplatzbedarf, Hygiene, Immissionsschutz, ...) geprüft.

Auskünfte zum Baugenehmigungsverfahren erteilt gerne die für Sie zuständige Bauaufsichtsbehörde oder die jeweilige Gemeinde.

##### **Speisen:**

##### **Genehmigung nach Gaststättenrecht:**

Seit dem 1. Juli 2005 ist eine gaststättenrechtliche Erlaubnis für Ferienwohnungen/ -häuser und Privatzimmer nicht mehr erforderlich. Eine Erlaubnis nach Gaststättengesetz ist nur dann einzuholen, wenn Speisen und alkoholische Getränke an Personen abgegeben werden, die keine Hausgäste sind (z.B. bei einem Hotel mit Restaurant).

##### **Abgabe von Frühstück und sonstigen Speisen:**

Personen, die mit der Frühstücks- und/oder Speisenzubereitung betraut sind, müssen die wichtigsten hygienischen Regeln für den Umgang mit Lebensmitteln kennen. Dazu ist in der Regel eine Teilnahme an einer Belehrung nach dem Infektionsschutzgesetz notwendig. Die IHK oder das Gesundheitsamt bieten Schulungen an.

## **Sicherheit:**

### **Versicherungsschutz:**

Es ist empfehlenswert, mit der Versicherung zu klären, ob eine private Haftpflichtversicherung ausreicht, um die gesetzliche Haftung für Schäden von Gästen abzudecken oder ob darüber hinaus der Abschluss eines Betriebs-, oder Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung notwendig ist.

### **IT-Sicherheit:**

Achten Sie auf die Sicherheit der Internetnutzung durch die Gäste. Nicht selten werden Ferienwohnungsbetreiber für die Zahlung der Kosten für illegales Downloaden von Dateien aus dem Internet herangezogen. Sie übernehmen dann die Störerhaftung. Ein Fall der (Mit-) Störerhaftung liegt beispielsweise vor, wenn über einen bestimmten Internet- oder Telefonanschluss urheberrechtlich geschützte Werke per Upload in Tauschbörsen eingestellt werden, urheberrechtlich geschützte Bilder oder Fotos in einem Forum oder Blog gepostet oder beleidigende Kommentare wie auch andere rechtswidrige Beiträge veröffentlicht werden. Derjenige, der die Einstellung vorgenommen hat, ist der Störer. Da dieser aufgrund von Nicknames oder anonymer Nutzung nur in den seltensten Fällen ermittelt werden kann, wird versucht, einen "anderen Störer" zu finden. Dies kann dann beispielsweise der Anschlussinhaber des Telefonanschlusses, über den im Internet gesurft wurde, sein. Dies ist dann der Mitstörer. Dabei wird der Mitstörer grundsätzlich als eine Person klassifiziert, die willentlich oder adäquat-kausal zu einer Urheberrechtsverletzung bzw. Rechtsverletzung im Netz beigetragen hat.

Es gibt einige Methoden sich hiervor zu schützen. Ein IT-Berater informiert hierüber.

Im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung der Wirtschaftsförderung Kreis Kleve hat zu diesem Thema Herr Hans-Joachim Ingenwerth von der smartik solutions GbR referiert. Auch ihn können Sie hierzu telefonisch unter 02826-802080 erreichen.

## **GEZ und GEMA:**

### **GEZ:**

Die Höhe des Rundfunkbeitrags für Vermieter von Ferienwohnungen und Hotelzimmer ist seit dem 01.01.2013 von folgenden Faktoren abhängig:

1. Anzahl der Betriebsstätten
2. Anzahl der Beschäftigten pro Betriebsstätte
3. Anzahl der Hotel- / Gästezimmer oder Ferienwohnungen
4. Anzahl der betrieblich genutzten Kraftfahrzeuge

### **Beispiel:**

Der Vermieter von drei Ferienwohnungen, dessen Betriebsstätte unabhängig von der Privatwohnung ist, der weniger als acht Mitarbeiter beschäftigt und der ein gewerblich genutztes KFZ besitzt bezahlt ab 2013 monatlich:

- 1 Betriebsstätte mit 0 – 8 Mitarbeitern: **5,99 Euro**
- 0 KFZ: **0 Euro** (ein KFZ ist in jeder Betriebsstätte inklusive)
- 2 Ferienwohnungen: **11,98 Euro** (eine Ferienwohnung ist in der Betriebsstätte inklusive)

**Gesamt: 17,97 Euro**

Bitte beachten: Befindet sich die Verwaltung der Ferienwohnungen innerhalb der Privatwohnung, so ist für die Betriebsstätte kein zusätzlicher Beitrag zu dem ohnehin zu zahlenden Rundfunkbeitrag für die private Wohnung von 17,98 Euro zu zahlen.

### **GEMA:**

Ob darüber hinaus GEMA-Gebühren zu leisten sind, ist auf der Homepage des Deutschen Tourismusverbandes e.V. [www.deutschertourismusverband.de](http://www.deutschertourismusverband.de) zu erfahren.

Bitte informieren Sie sich zu den jeweilig anfallenden Kosten für GEZ- und GEMA-Gebühren bei den dafür zuständigen Dienststellen.

## **4. Klassifizierung Ihrer Unterkunft**

### **Ablauf:**

Für Gastgeber mit privaten Ferienunterkünften sind Sterne eine ideale Möglichkeit, die Qualität ihres Angebots objektiv zu beweisen. Sterne stellen außerdem einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Anbietern dar und liefern ein wirksames Werbeargument. Jeder Vermieter eines Ferienhauses, einer Ferienwohnung oder Anbieter von Privatzimmern mit bis zu neun Betten kann seine Unterkunft klassifizieren lassen. Dies erfolgt in vier Schritten:

1. Jede Unterkunft muss die DTV-Mindestkriterien erfüllen. Prüfen Sie, ob Ihr Ferienhaus, Ihre Ferienwohnung oder Ihr Privatzimmer geeignet ist. Wenden Sie sich gerne an uns, Wirtschaftsförderung Kreis Kleve GmbH, oder Ihre zuständige Tourismusorganisation oder Touristikinformation, um sich die Anforderungen erläutern zu lassen oder aber informieren Sie sich direkt beim DTV.
2. Als Ihr DTV-Lizenznehmer vor Ort schließen Sie anschließend eine Vereinbarung mit der Wirtschaftsförderung der Kreis Kleve GmbH zur Klassifizierung Ihrer Unterkunft.
3. Wir vermitteln einen Prüfer, der mit Ihnen einen Termin zur Begutachtung Ihrer Unterkunft vereinbart. Der Prüfer ist vom Deutschen Tourismusverband autorisiert, Ihre Unterkunft nach den Sterne-Kriterien zu bewerten.
4. Nach erfolgreicher Prüfung erhalten Sie von uns eine Urkunde mit dem Klassifizierungsergebnis. Von da an können Sie mit geprüfter Sterne-Qualität für Ihre Unterkunft werben.

### **Dauer der Klassifizierung:**

Sie können drei Jahre mit den DTV-Sternen werben. Anschließend ist eine erneute Klassifizierung erforderlich. Vereinbaren Sie rechtzeitig vor Ablauf Ihrer Sterne-Klassifizierung einen neuen Termin zur Begutachtung Ihrer Ferienunterkunft. So können Sie mit Ihren Sterne ohne Unterbrechung werben.

### **Zugangsdaten für das DTV-Kundencenter:**

Per Post oder E-Mail erhalten Sie automatisch mit Ihrer Sterne-Klassifizierung Zugangsdaten für das DTV-Kundencenter. Ihre Möglichkeiten:

- Eintrag auf [www.sterneferien.de](http://www.sterneferien.de)
- Werbemittel mit DTV-Sternen im Online-Shop bestellen
- Tipps zur Preiskalkulation
- rechtliche Hinweise zur Vermietung
- Informationen zum Umgang mit Beschwerden

### **Kosten und Kriterien:**

Auf Wunsch können Sie bei uns telefonisch unter 02821-72810 oder per E-Mail an [info@wfg-kreis-kleve.de](mailto:info@wfg-kreis-kleve.de) die Kosten für eine Klassifizierung erfragen. Außerdem können sie kostenfrei einen Kriterienkatalog anfordern, der alle Voraussetzungen für die jeweilige Sterneanzahl enthält. Die gesamte Auflistung der Klassifizierungskriterien finden Sie außerdem auch auf der Homepage des Deutschen Tourismusverbandes e.V. unter [www.deutschertourismusverband.de](http://www.deutschertourismusverband.de) .