



Vermietung von Ferienwohnungen

In den letzten Jahren ist in Köln 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.

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 der Kommune anzeigen.

2. Baurechtliche Einordnung

Allgemeine baurechtliche Bestimmungen

Neben dem Gewerberecht bedarf es auch der Beachtung baurechtlicher Vorgaben. Gemäß § 63 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen bedarf die 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 Sonderbauverordnung (SBauVO) beachtet werden. Diese enthält für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten insbesondere Vorgaben zum Brandschutz oder zu Rettungswegen.

Nähere Informationen zur baurechtlichen Einordnung erteilt das zuständige Bauaufsichtsamt!

Eine Übersicht der Bauaufsichtsämter im Bezirk der IHK Köln findet sich hier:

http://www.ihk-koeln.de/upload/Adressen_Planungsaemter_Bauaufsicht2012_5923.pdf

3. Zweckentfremdung von Wohnraum

Das Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) gestattet Gemeinden, Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festzulegen. Dort darf Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden.

Seit Juli 2014 gilt für das gesamte Kölner Stadtgebiet die Wohnraumschutzsatzung (Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Köln).

Diese Satzung stellt die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) unter einen Genehmigungsvorbehalt. Das bedeutet, dass eine Genehmigung nur erteilt wird, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder besonders schutzwürdige Antragstellerinteressen das hohe öffentliche Interesse am Erhalt des betroffenen Wohnraums überwiegen. Hat der Antragsteller ein besonderes Interesse, ist die Zweckentfremdung mit einer Ausgleichszahlung zu kompensieren. Die Wohnraumschutzsatzung findet sich hier:

<http://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/satzungen/wohnraumschutzsatzung-20140704.pdf>

4. 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 Köln erreichen Sie über die Webseite:

<http://www.finanzamt.nrw.de/koeln/>

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“), 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 schuldhafte 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 Gewerbesteuererklärung abgeben. Bei (schuldhafter) nicht ordnungsgemäßer Abgabe von Gewerbesteuererklärungen 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 „Kleinunternehmer im Umsatzsteuerrecht“), 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.

d) Kulturförderabgabe der Stadt Köln („Bettensteuer“)

Für Buchungen ab dem 01.12.2014 erhebt die Stadt Köln auf private Übernachtungen eine Übernachtungssteuer in Höhe von 5 % des Brutto-Übernachtungspreises aufgrund einer am 18.11.2014 bekannt gemachten (neuen) Satzung. Die neue Satzung trägt der zwischenzeitlich

ergangenen Rechtsprechung der Obergerichte zu Beherbergungsabgabebesetzungen Rechnung und setzt insbesondere das mit dem Urteil vom 23.10.2013 (14 A 316/13) des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vorgegebene Erhebungsverfahren für eine Kulturförderabgabe in NRW um. Den Anforderungen des Urteils entsprechend bestimmt die Satzung den Gast zum Abgabenschuldner und den Vermieter zum Abgabentrichtungspflichtigen. Dieser muss die Kulturförderabgabe vom Beherbergungsgast einziehen und anschließend auf Grund eines Abgabenbescheides an die Stadt Köln abführen, sofern der Gast nicht rechtsverbindlich erklärt, dass die Beherbergung zwingend beruflich erforderlich ist. Besteuert werden demnach nur private Übernachtungen, begrenzt auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 2 Monaten. Dienstreisende sind von der Steuer ausgenommen.

Die Kulturförderabgabe gilt für gewerbliche Übernachtungsbetriebe und private Anbieter von Übernachtungen gleichermaßen. Neben Hotels und Pensionen greift sie damit auch bei der Privatvermietung von Zimmern bzw. Ferienwohnungen.

Nähere Informationen unter:

<http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtfinanzen/kulturfoerderabgabe>

Hinweis: Dieses Merkblatt soll - als Service Ihrer IHK Köln - nur erste Hinweise geben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.

Stand: September 2015

Mitgliedsunternehmen der IHK Köln und solche Personen, die in der Region Köln die Gründung eines Unternehmens planen, erhalten weitere Informationen bei:

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Annette Schwirten/Birgit Wirtz (Gewerberecht)

Tel. 0221 1640-336/330

Fax 0221 1640-338

E-Mail: annette.schwirten@koeln.ihk.de/birgit.wirtz@koeln.ihk.de

Dr. Timmy Wengerofsky (Steuerecht)

Tel. 0221 1640-307

Fax 0221 1640-369

E-Mail: timmy.wengerofsky@koeln.ihk.de

Claudia Schwokowski (Baurecht)

Tel. 0221 1640-410

Fax 0221 1640 419

E-Mail: claudia.schwokowski@koeln.ihk.de

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10–26

50667 Köln

www.ihk-koeln.de