



# Steuerliche Aspekte der kurzfristigen Wohnraum(unter)vermietung

Sowie die Gruppenanfrage in Irland

Stand: 03/2019

# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Inhalte

### 1. Grundsätzliche Aspekte

Rechtlicher & steuerlicher Rahmen

### 2. Steuerpflicht

Einkommensteuer

Umsatzsteuer

Kommunalsteuern

### 3. Steueroptimierung

Werbungskosten

Beispiele

### 4. Gruppenanfrage Irland

Ihr Ansprechpartner



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Rechtlicher & steuerlicher Rahmen

Plattformen im Internet vermitteln und erbringen keine Vermietungsleistung

“Zweckentfremdung” (rechtliche Beurteilungen notwendig)

Zustimmung des Vermieters für Antrag auf Registrierungsnummer

Zweckentfremdungsverbotsgesetz in Berlin: eigene Whg. bis 50%, Zweitwohnung 90 Tage / Jahr

Abgrenzung von Einkünften aus Gewerbebetrieb von der Vermögensverwaltung

Nachhaltige selbständige Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht

Anlehnung ggf. an die Rs. zu FeWo

Hotelähnliche gewerbliche Zusatzleistungen (unschädlich: Endreinigung, Gestellung von Handtüchern)

Nutzung des Vermögens tritt in den Hintergrund

→ Anzeigepflicht beim jeweiligen Gewerbeamt

→ GewSt-pflicht bei einem Gewerbeertrag von mehr als 24.500 Euro (dann Anrechnung auf ESt)

Abgrenzung zur “Liebhaberei”

Totalüberschussprognose

Grund: Verhinderung der Verlustverrechnung



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Einkommensteuerpflicht

### Einkunftsart und Gewinnermittlung

Vermietung & Verpachtung (Anlage V)

Ermittlung der "Einkünfte" als Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben

### Steuertarif

Zu versteuerndes Einkommen (alle Einkunftsarten, Ausnahme: AbgSt)

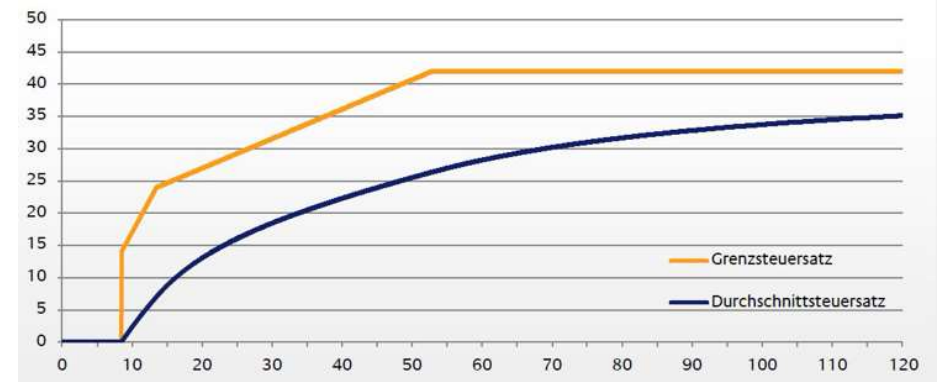
Progressiver Tarif / Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit

Existenzminimum (zvE) bis 9.000 Euro ist steuerfrei

### Freigrenzen (bei übersteigen volle Steuerpflicht)

Teilvermietung der eigenen Whg.: Einnahmen (!) bis 520 Euro

Keine AN-Pflichtveranlagung: andere Einkünfte bis 410 Euro



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Umsatzsteuer

### Umsatzsteuerpflicht

- Grds. Steuerbefreiung von Wohnraumvermietung
- Aber: Steuerpflicht bei kurzfristiger Beherbergung (6-Monatsfrist)

### Kleinunternehmerregelung

- Auf Antrag (!)
- Einnahmen bis 17.500 € p.a. (Freigrenze)
- Achtung bei anderer selbständiger Tätigkeit
- Nachteil: Kein Vorsteuerabzug, bspw. aus Investitionen

### Umsatzsteuersatz

- 7% auf die Übernachtungsleistung
- 19% auf Entgelte für einen Parkplatz, für Verpflegung, für Internet, für Pay-TV, etc.



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Kommunalsteuern

### Kommunalsteuern

Zweitwohnungsteuer (dauerhafte Nutzung als Zweitwohnung)

Übernachtungsteuer (Feriengäste)

### Beispiel Berlin

Übernachtungssteuer auf Beherbergungen (seit 2014)

- o Nur bei Vermietungen bis 21 Tage
- o Ausnahme für Geschäftsreisende, Behinderte, Patienten oder bei Storno

Anmeldung vierteljährlich bis zum 10. April / Juli / Oktober / Januar beim Finanzamt Marzahn-Hellersdorf (sog. 10-Betten-Grenze)

Personen \* Nächte = Anzahl der Übernachtungen (für Statistik)

5% auf das (Netto-) Entgelt für die Übernachtung (inkl. Reinigungsgebühr aber exkl. Airbnb-Gebühr, Parkplatz, Frühstück, Internet)

### Neu

Erhebung der Übernachtungssteuer über Airbnb

→ Vermieter-Erfahrungen?

Steuernummer	Abg.-Art
133/ <input type="text"/>	1350

Eingangsstempel oder -datum
-----------------------------

**Finanzamt**  
**Marzahn-Hellersdorf**  
**Allee der Kosmonauten 29**  
**12681 Berlin**

**Übernachtungsteuer-Anmeldung für**  
**20**   
 (bitte Kalenderjahr ergänzen)  
 (§ 7 Übernachtungssteuergesetz - ÜnStG)  
 Anmeldezeitraum<sup>3)</sup>

Beherbergungsbetrieb  
 (Bitte in Druckbuchstaben; ggf. Firmenstempel)

Frau / Herr / Firma

Pl.Z. Ort

Straße, Hausnummer

Telefon

E-Mail-Adresse

Betriebssteuernummer  <sup>2)</sup>

bei monatlicher Abgabe bitte ankreuzen		bei vierteljährlicher Abgabe bitte ankreuzen	
01 Jan. <input type="checkbox"/>	07 Juli <input type="checkbox"/>	41 I. Kalender- vierteljahr <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02 Feb. <input type="checkbox"/>	08 Aug. <input type="checkbox"/>	42 II. Kalender- vierteljahr <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03 März <input type="checkbox"/>	09 Sept. <input type="checkbox"/>	43 III. Kalender- vierteljahr <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04 April <input type="checkbox"/>	10 Okt. <input type="checkbox"/>	44 IV. Kalender- vierteljahr <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
05 Mai <input type="checkbox"/>	11 Nov. <input type="checkbox"/>		
06 Juni <input type="checkbox"/>	12 Dez. <input type="checkbox"/>		

Art der Anmeldung  
 bitte Zutreffendes ankreuzen

11 erstmalige  
Anmeldung

12 berechnigte  
Anmeldung

#### Wichtiger Hinweis !

Beachten Sie bitte, dass die auf **beiden Seiten** vollständig ausgefüllte und **eigenhändig unterschriebene** Anmeldung **spätestens am 10. Tag nach Ablauf des Anmeldezeitraumes** bei dem Finanzamt eingegangen sein muss (§ 7 Abs. 1 ÜnStG). Die Steuer ist ebenfalls **am 10. Tag nach Ablauf des Steueranmeldezeitraumes fällig** (§ 6 Abs. 2 ÜnStG).

I. Berechnung der Übernachtungssteuer			
Bitte vollständig ausfüllen und die Übernachtungssteuer selbst berechnen. Hinweise zum Ausfüllen des Vordruckes finden Sie hier.			
Anzahl der Übernachtungen, für deren Besteuerung die Bemessungsgrundlage nach § 4 Abs. 1 ÜnStG zugrunde gelegt wurde (ggf. Übertrag aus amtlicher <b>Anlage ÜnSt 2b – Summe aus Spalte 4</b> )	<input type="text"/>		X
Summe der Bemessungsgrundlagen (Aufwand für die Übernachtung <sup>6)</sup> ohne Aufwand für andere Dienstleistungen) - § 4 Abs. 1 ÜnStG (ggf. Übertrag aus amtlicher <b>Anlage ÜnSt 2b – Summe aus Spalte 3</b> )	<input type="text"/>		X
Anzahl der Übernachtungen, für deren Besteuerung die Ersatzbemessungsgrundlage nach § 4 Abs. 2 ÜnStG zugrunde gelegt wurde (ggf. Übertrag aus amtlicher <b>Anlage ÜnSt 2b – Summe aus Spalte 6</b> )	X	<input type="text"/>	
Summe der Ersatzbemessungsgrundlagen (wenn der Aufwand für die Übernachtung nicht ermittelt werden kann) - § 4 Abs. 2 ÜnStG (ggf. Übertrag aus amtlicher <b>Anlage ÜnSt 2b – Summe aus Spalte 5</b> )	X	<input type="text"/>	
Höhe des Steuersatzes	5 v.H.		5 v.H.
<b>Zwischensumme der Übernachtungssteuer</b> (Die Summe der Bemessungsgrundlagen X Steuersatz wird automatisch berechnet)	€0,00		€0,00
<b>Insgesamt zu entrichtende Übernachtungssteuer</b> (Der Betrag wird automatisch berechnet)			€0,00
	Anzahl der steuerpflichtigen Übernachtungen	Anzahl der Übernachtungen mit beruflichem Aufwand	Gesamtzahl der Übernachtungen
(ggf. Übertrag aus amtlicher <b>Anlage ÜnSt 2b – Summen aus den Spalten 7, 8 und 9</b> )	<input type="text"/>	<input type="text"/>	0
Erstmaliges Überschreiten der Zehn-Betten-Grenze im Anmeldezeitraum, das künftig zur monatlichen Abgabe der Steueranmeldung führt	<input type="checkbox"/>	Erstmaliges Unterschreiten der Zehn-Betten-Grenze im Anmeldezeitraum, das künftig zur vierteljährlichen Abgabe der Steueranmeldung führt	<input type="checkbox"/>
<b>Finanzamt Marzahn-Hellersdorf</b> Allee der Kosmonauten 29 12681 Berlin	Telefon (Vermittlung): 9024 26 - 0	Sprechzeiten: Montag, Freitag von 8 bis 13 Uhr Donnerstag von 11 bis 18 Uhr und nach Vereinbarung	

# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Werbungskosten

### Werbungskostenbegriff

“Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung oder zur Erhaltung der Einnahmen” (subjektiv)

Wirtschaftlicher Veranlassungszusammenhang notwendig (objektiv)

Abgrenzung von den Kosten der privaten Lebensführung (Abzugsverbot)

### Gemischt veranlasste Aufwendungen

Nicht unwesentlich beruflich als auch privat veranlasste Aufwendungen (10%)

Aufteilung ggf. im Schätzverfahren

Sachgerecht bei Whg.: Flächenverhältnisse

Empfehlung: Offenlegung der Ermittlung ggü. Finanzamt

### Zufluss- / Abflussprinzip

Zuordnung zu dem Kalenderjahr der Zahlung

Zeitpunkt der Barausgabe oder Wertstellung auf Giro- / Kreditkartenkonto

Regelmäßige Ein- und Ausgaben sind bei Zufluss kurze Zeit vor oder nach dem Kalenderjahr (+/- 10 Tage) dem Kalenderjahr zuzuordnen, zu dem sie wirtschaftlich gehören.



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Beispiele (1/3)

### Miete & Nebenkosten

- Gezahlte Miete und Nebenkosten
- Verbrauchsmaterial in der Wohnung
- Aufstellung aller Aufwendungen (Ablussprinzip)
- Sachgerechte Aufteilung bei teilw. Eigennutzung (regelm. nach Köpfen)

### Fahrtkosten

- Fahrten zum Objekt zur Vermietung oder Überwachung von Handwerkern
- Ansatz mit 30 Cent je gefahrenem KM
- Bei Nachweis höherer KM-Ansatz möglich

### Kommunikationsaufwendungen

- Telefon, Internet, DSL
- Aufwand für einen PC (Afa)
- Anteiliger Ansatz bei privater Mitbenutzung





# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Beispiele (2/3)

### Abschreibung (Afa)

Wirtschaftsgüter zur Verwendung bzw. Nutzung > ein Jahr

Gleichmäßige Verteilung der Anschaffungskosten auf die Nutzungsdauer

Ausnahme Sofortabzug bis 800 Euro (sog. GWG-Grenze, ab 2018)

Auch "Einlage" oder Kauf gebrauchter Möbel zulässig

Pro-rata-Regelung (12-tel je angefangenem Monat im Jahr der Anschaffung)

ND gem. aml. Afa-Tabelle: PC (3 Jahre), Möbel (10 Jahre), Kaffeeautomat (5 Jahre), etc.

### Renovierung & Reparaturen

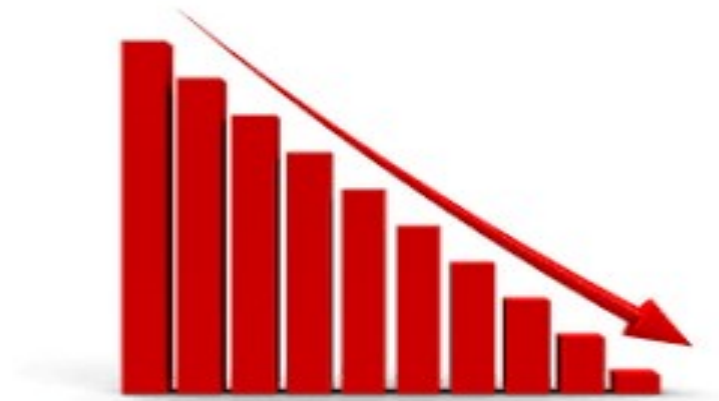
Handwerkerrechnungen (ggf. Aufteilung WK, dann Lohnanteil aus dem nicht abziehbaren Anteil als haushaltsnahe Dienstleistung)

Handwerkerleistungen in der NK-Abrechnung des Vermieters?

Bezahlung immer per Überweisung

Aufbewahrung der Belege für mind. zwei Jahre

Ggf. Verteilung auf 2-5 Jahre sinnvoll (Minderung Progression)



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Beispiele (3/3)

### Vermietung einer eigenen Immobilie

AK ermitteln (inkl. Notar, GrESt, etc.) und Kaufpreisaufteilung  
(Gebäude / G+B) notwendig

Ermittlung der Afa, grds. 2% p.a.

Renovierungen innerhalb von 3 Jahren nach Erwerb bis max. 15%  
(netto) der AK als WK abziehbar (sonst "anschaffungsnaher Aufwand")

Abzug von Finanzierungskosten, Grundsteuer, etc.

Risiko: Besteuerung bei Verkauf (wenn Betriebsvermögen oder  
innerhalb von 10 Jahren)

Empfehlung: StB kontaktieren!

### Bauabzugssteuer

Dient der Verhinderung der illegalen Betätigung im Baugewerbe

Anwendung nur, wenn mehr als zwei Wohnungen vermietet werden

Handwerkerrechnungen (je Empfänger im Kj.) von > 5.000 Euro (FG)

Keine Anwendung, wenn der Handwerker eine "Freistellungs-  
bescheinigung" vorlegt.

Einbehalt von 15% des Rechnungsbetrags und Zahlung an das FA des  
Handwerkers bis zum 10. des Folgemonats



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Gruppenanfrage Irland

### Grundsätzliches

Veranlassung durch den Finanzsenat HH, Anfrage in Irland über das Bundeszentralamt für Steuern, Berlin  
Internationaler Informationsaustausch, sog. Gruppenanfrage innerhalb der EU  
Der irische Fiskus muss die Informationen innerhalb von sechs Monaten bereitstellen.

### Bedeutung der Gruppenanfrage

Informationsbeschaffung  
Auswertung der übermittelten Daten für Zwecke der Besteuerung  
Strafrechtliche Relevanz bei entsprechender Steuerhinterziehung  
Nach einer "Tatendeckung" ist keine strafbefreiende Selbstanzeige mehr möglich.  
Zeitpunkt der Tatendeckung mit der Weiterleitung an die irische oder deutsche Finanzverwaltung

### Stand des Verfahrens

Anfragen von Airbnb an Vermieter bekannt  
Erste Anschreiben zur Nacherklärung von Finanzämtern an Vermieter bekannt  
Keine aktuellen Verlautbarungen in der Presse und  
keine Auskunft durch das Bundeszentralamt für Finanzen erhältlich

# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

Ihr Steuerberater

**Haben Sie Fragen zu Ihrer Vermietungstätigkeit?**

## **Ziegler Steuerkanzlei**

Silberburgstr. 112  
D-70176 Stuttgart

Tel. +49 711 2195 2290  
Fax +49 711 2195 2291

Email: [info@ziegler-steuerkanzlei.de](mailto:info@ziegler-steuerkanzlei.de)  
Web: [www.ziegler-steuerkanzlei.de](http://www.ziegler-steuerkanzlei.de)



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Disclaimer & Haftungsausschluss

Bitte beachten Sie, dass die zur Verfügung gestellten Informationen weder allumfassend noch auf Ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnitten sein können. Sie begründen keine Beratung, keine andere Form rechtsverbindlicher Auskünfte oder ein rechtsverbindliches Angebot. Das Erstgespräch sowie das Handout ersetzen keine Steuerberatung. Die Präsentation gibt unsere Interpretation der relevanten steuergesetzlichen Bestimmungen, die hierzu ergangene Rechtsprechung sowie die hierzu ergangenen Verlautbarungen der Finanzverwaltung wieder. Im Zeitablauf treten Änderungen bei Steuergesetzen, Verwaltungsanweisungen, der Interpretation dieser Rechtsquellen sowie in der Rechtsprechung ein. Derartige Änderungen können die Gültigkeit der Aussagen dieser Präsentation beeinflussen. Wir sind nicht verpflichtet, Sie auf Änderungen in der rechtlichen Beurteilung von Themen hinzuweisen, die wir in dieser Präsentation behandelt haben. Wir übernehmen keine Gewährleistung oder Garantie für Richtigkeit oder Vollständigkeit der Inhalte dieser Präsentation. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen wir keine Haftung für ein Tun oder Unterlassen, das Sie allein auf Informationen aus dieser Präsentation gestützt haben. Dies gilt auch dann, wenn diese Informationen ungenau oder unrichtig gewesen sein sollten. Diese Information ist für Sie bestimmt, eine Weitergabe an Dritte Personen bedarf unserer schriftlichen Zustimmung.