



# Steuerliche Aspekte der kurzfristigen Wohnraum(unter)vermietung

Sowie die Gruppenanfrage in Irland

Stand: 09/2019

# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Inhalte

### 1. Grundsätzliche Aspekte

Rechtlicher & steuerlicher Rahmen

### 2. Steuerpflicht

Einkommensteuer

Umsatzsteuer

### 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 Beurteilung, kein Steuerthema)

Zustimmung des Vermieters

Zweckentfremdung / Begriff der “Gewerblichkeit”

Abgrenzung von Einkünften aus Gewerbebetrieb von der Vermögensverwaltung

EStG: Nachhaltige selbständige Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht, keine Vermögensverwaltung

Definition Vermögensverwaltung: Fruchtziehung aus Nutzung, primär keine Vermögensumschichtung

Anlehnung ggf. an die Rs. zu FeWo: keine hotelähnlichen gewerblichen Zusatzleistungen

Unschädlich sind wohl: Endreinigung, Gestellung von Handtüchern

→ Bei Gewerblichkeit: Anzeigepflicht beim jeweiligen Gewerbeamt

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

Sonderthema “Liebhaberei”

Totalüberschussprognose

Grund: Verhinderung der Verlustverrechnung



# DIE PRIVATE WOHNRAUM(UNTER)VERMIETUNG

## Einkommensteuerpflicht

### Einkunftsart und Gewinnermittlung

Vermietung & Verpachtung (Anlage V)

Ermittlung der Einkünfte

Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben (Werbungskosten)

### Steuertarif

Zu versteuerndes Einkommen (alle Einkunftsarten, Ausnahme: AbgSt)

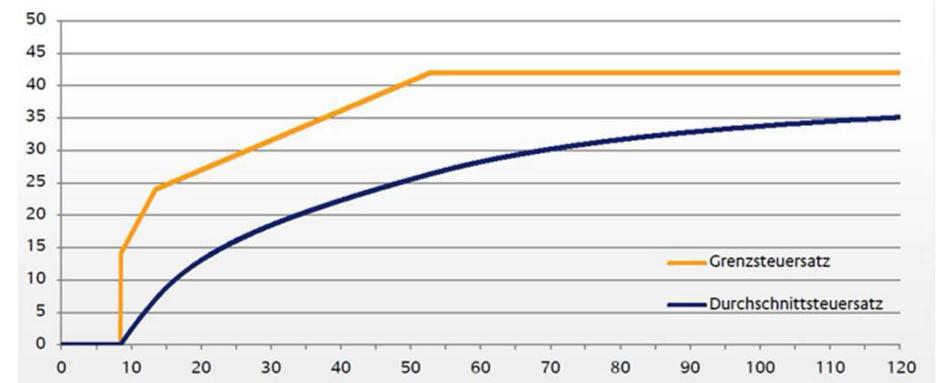
Progressiver Tarif / Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit

Existenzminimum (zvE) bis 9.000 Euro ist steuerfrei

### Freigrenzen (d.h. darüber Steuerpflicht ab dem ersten Euro)

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

## Werbungskosten - Grundsätze

### 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

## Werbungskosten - Beispiele (1/3)

### Miete & Nebenkosten

- Gezahlte Miete und Nebenkosten
- Verbrauchsmaterial in der Wohnung
- Aufstellung aller Aufwendungen (Abflussprinzip)
- 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

## Werbungskosten - 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

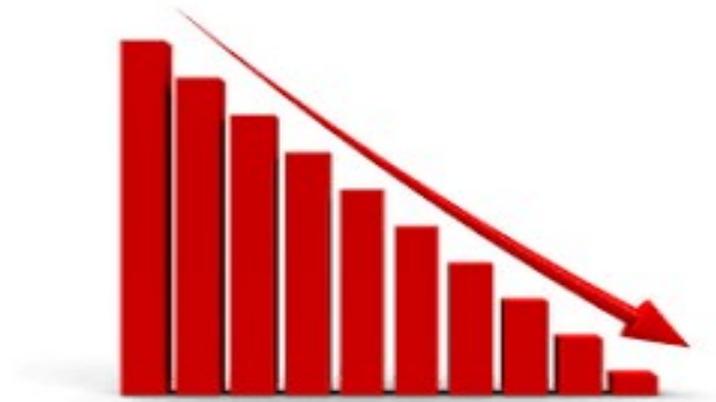
Handwerkerrechnungen (ggf. Aufteilung WK, dann Lohnanteil aus dem nicht abziehbaren Anteil als haushaltsnahe Dienstleistung)

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

## Werbungskosten - 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  
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?

Steffen Ziegler  
Steuerberater

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.